

# Årsrapport 2022

01.01.2022 – 31.12.2022

## 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 03.03.2023

Flemming Skov Nielsen  
Dirigent



# JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri

# Sidste feriehus af 280 afleveret

## TIL LALANDIA FERIECENTER

JCN Bolig har afsluttet opførelsen af 280 feriehusene i Søndervig, som bliver tilknyttet Lalandia Feriecenter. Projektet for Lalandia var en historisk stor ordre for JCN Bolig og er med til at bevise, hvorfor Lalandia har valgt en ekspert i boligbyggeri til feriehusene til det nye feriecenter.

Byggeriet af de 280 feriehusene i Søndervig kan kort beskrives som en effektiv byggeproces i trækassetter i et optimeret ensartet workflow, der fokuserer på høj kvalitet.

Der er flere store fordele ved at bygge med trækassetter. Den største fordel er, at husene kan lukkes hurtigt når de ydre facadeelementer er rejst. På denne måde minimeres fugtindholdet i konstruktionerne og problemer med vind og vejr idet montagetiden er væsentligt forkortet. Alle facadeelementer er produceret i kontrollerede omgivelser på fabrik. Produktion af elementerne foregår under gode og sikre arbejdsforhold

- uafhængigt af vind og vejr. Elementerne er monteret med isolering og dampspærre. Således er det kun tætning mod andre elementer som sker i forbindelse med udførelse. Man flytter så at sige en masse arbejdsopgaver ind under kontrollerede forhold og opnår derved en større ensartethed og kvalitet.

I Søndervig havde vi den fordel, at vi kunne læne os op ad prøvehusene, som blev bygget til fremvisning med salg for øje. Her kunne vi gennemgå alle detaljer og finde de børnesygdomme der var, så der blev styr på alle arbejdsopgaver til byggestart. Overblikket i et projekt som Søndervig er altafgørende. Vi lavede nogle få tilpasninger i forhold til samlingerne i prøvehusene og ændrede enkelte materialevalg.

Erfaringerne med prøvehusene betød, at mange problematikker var afklarede i udførelsen. Det minimerer tidsforsinkelser og sikrer fremdriften i byggeprocessen.

INDHOLD					
Feriehusene i Søndervig	2-3	Referencer på ALT - 3 sektioner	24-27	Uddannelse af ungdommen	45
Ledelsesberetning	4-5	JCN Bolig Årshjul 2022	28-29	Geografi	46
Nøgletal	6	Strategiske partnerskaber i byggeriet	30-31	JCN Bolig Prisen	49
Ledelsespåtegning	7	Building Awards	32	Ejerledet virksomhed	50-51
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8-9	Projektudviklingsprisen	33	Hoved- og nøgletal	52
Strategi 2025	10-11			Resultatopgørelse	53
Bæredygtigt byggeri i JCN Bolig	12-13	Organisering	34-35	Balance	54-55
DGNB konsulenter	14-15	God stemning = Godt byggeri	36-37	Egenkapitalopgørelse	56
Lisbjerg - Made In Aarhus	16-17	Kalkulation, projektoptimering og indkøb	38	Pengestrømsopgørelse	57
JCN Bolig historien	18	Afleveringsprocedure x 3	40-41	Noter til årsregnskabet	59-70
Udviklingen hen mod specialisering	19	Egenproduktion	42	Selskabsoplysninger	71
Sådan er vi	20-23	Lighed og socialt ansvar	44		



Færdige facadeelementer bliver leveret til montering med lastbil.



Præfabrikeret facadeelementer bliver hejst ind til montering i en effektiv proces.



Tagelementer bliver monteret og strimlet i en arbejdsgang, så de er beskyttet mod regn.



**RÆKKEHUSE: Lalandia, Søndervig**

Antal boliger: 280 ferieboliger  
Fordelt på: 4-, 6- og 8 pers. huse

Facadeelementerne bliver leveret med færdig udvendig beklædning. I Søndervig er det bræddebeklædning. Badeværelser udføres i fibergips. Tagkassetterne er monteret med lofter og tagpap når de ankommer. De strimles med den sidste bane tagpap i forbindelse med montagen hvorefter konstruktionen er tæt.

Når siderne af husene er hejst på plads, monteres tagkassetterne og hjørnestykker. Indvendig opstartes vvs og el-arbejde med kabel og ledningstræk inden vores egenproduktion udfører tømrer og snedker arbejde med dampspærre, den indvendige beklædning, gulve og lister.

Den lokationsbaserede planlægning af byggeriet bevirker, at der hele tiden er fremdrift uden, at det påvirker arbejdsmiljøet. Når elementet er sat og forsvarligt fastgjort, fortsættes de efterfølgende arbejder i et kontinuerligt rul.

Det resterende indvendige arbejde med døre, malerbehandling, gulve, inventar og lister udføres herefter sammen med afsluttende vvs og el-arbejde. Efter de udførte mangelgennemgange og udbedringer er lavet, er feriehuset klar til aflevering.

Det er en yderst effektiv og optimeret arbejdsproces, hvor de præfabrikerede trækassetter er grundlag for de efterfølgende arbejder. Den tidsmæssige fordel ved trækassetter er betydelig. I Søndervig er der rejst 2 dobbelthuse om dagen og 8 om ugen, hvilket svarer til 16 stk. 4-personers huse. Opbygning af de største hustyper var mere kompliceret. Men disse blev der leveret fire af på ugentlig basis.

Den samlede byggetid for 280 feriehusene i Søndervig for Lalandia var 19 måneder. Det svarer til 1 hus om dagen set over byggeperioden.



# Ledelsesberetning

## 2022 I HOVEDTRÆK

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået af projekter i totalentreprise, samt tømrer-, beton- og elementarbejde i egenproduktion. Boligprojekter business to business.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 26,9 mio. før skat, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 73 mio.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende. Resultatet er under det udmeldte budgetterede i det seneste regnskab, men henset til et usikkert marked med leverancevanskeligheder og store prisstigninger, anses resultatet alligevel som tilfredsstillende.

Likviditetsmæssigt står JCN Bolig godt med en likvid beholdning pr. 31. december 2022 på DKK 86,6 mio. Det er ledelsens vurdering, at likviditeten er meget god.

2022 har været en videreførelse af JCN Boligs specialisering. Det strategiske fokus på boliger er fastholdt og udbygget med nye sektioner indenfor Rækkehuse og Renovering, samt et aktivitetsniveau på Sjælland der er blevet udbygget.

JCN Bolig har nu gennem 8 år præsteret økonomisk i top. En unik økonomisk præstation.

### Aktivitet og ordrebeholdning

Aktivitetsniveauet i 2022 har været på et niveau med sidste år. Aktuelt er der et stort antal henvendelser, der håndteres ift. størrelse, geografi samt naturligvis risikoprofil. Virksomheden ser derfor allerede positivt på 2024.

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 2023. Ordrebeholdningen udgøres 100 % af boligprojekter BtB. 2025 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 ønske om at have landets bedste referencer – på alle BtB boligsegmenter. Herudover opleves det aktuelt, at den stigende specialiserede omsætning i høj grad nu giver de specialiseringsgevinster, som var drømmen med lanceringen af JCN Bolig. Dette parameter vil "skinne" ekstra med en øget omsætning til følge – specielt med start i 2024.

Organisatorisk råder JCN Bolig over et af branchens stærkeste set-up. Det er yderligere generelt blevet forstærket, ligesom der nu er mulighed for ekstra at dykke ned i faglige specialiseringsområder

### Drift

Selskabet vurderes ikke at have særlige risici udover almindelige forekommende risici for branchen.

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

Med udgangspunkt i ordrebeholdningen og nuværende markedsforhold forventes der i 2023 et resultat før skat i niveauet DKK 20 mio.

### Eksternt miljø

Selskabets aktiviteter påvirker ikke det eksterne miljø i væsentligt omfang.

### Redegørelse for samfundsansvar

#### Forretningsmodel

JCN Boligs forretningsmodel er at opføre og renovere byggeprojekter, specialiseret og fokuseret indenfor boligbyggeri. JCN Boligs primære kompetencer omfatter kalkulation, projektering og byggestyring i tæt samarbejde med arkitekter, ingeniører, underleverandører, underentreprenører m.fl. Herudover råder JCN Bolig over egenproduktion på tømrer-, beton- og elementarbejde.

#### Risikoanalyse

JCN Bolig er særligt opmærksom på de risici, som er forbundet med JCN Boligs arbejde, herunder tiltrækning og fastholdelse af dygtige medarbejdere samt den klimapåvirkning omkring byggeri, energiforbrug og affaldshåndtering giver anledning til. JCN Boligs aktivitet 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. Dette er helt fra det små ved at drikke det gode vand fra vandhanerne fremfor vandflasker og samkørsel mellem kontorer og byggepladser. Derudover har JCN Bolig indgået en samarbejdsaftale med Aura EI, der sammen med JCN Bolig giver mulighed for dele-elbiler ved boligprojekterne samt udelukkende anvendelse af grøn og klimavenlig strøm på byggeprojekterne.

Også i 2022 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. Desuden er bæredygtighed ikke blot forbrug af materialer på byggepladserne.



Det er også påvirkningen af det omkringliggende samfund, samt vores medarbejders trivsel. Det indgår alt sammen i den overliggende model for bæredygtighed.

JCN Bolig forventer i 2023 at arbejde endnu mere ind i bæredygtighed herunder den miljø- og klimamæssige påvirkning, især med afsæt i MIAA, Lisbjerg. Vi oplever en stor interesse fra markedet på, hvad JCN Bolig kan i forhold til bæredygtighed og hvordan vi ser ind i byggerierne fremover. Derfor vil der i løbet af 2023 ligeledes blive udarbejdet og implementeret en strategi for bæredygtighed, således det er synligt for vores kunder, leverandører og medarbejdere, hvilken retning JCN Bolig ønsker at gå.

### 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 2022 rundede lærling nr. 217, til videreuddannelse af medarbejdere. JCN Bolig ønsker at bibeholde medarbejdere, da medarbejderne er det centrale i JCN Boligs succes. Uanset om det er håndværkere eller funktionærer. Også i 2022 har JCN Bolig haft flere håndværkere, der har valgt at omskole sig til vores kalkulationsafdeling. En omskoling, som er gavnligt for medarbejderne og ikke mest JCN Bolig.

JCN Bolig er opmærksom på risici forbundet med usikre arbejds-situationer 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 sikkerhedskrav overholdes på byggepladser via uddannelse og løbende tilsyn.

JCN Bolig forventer i 2023 at videreføre JCN Boligs værdier og DNA og fortsat uddanne flere lærlinge og få flere studerende fra ingeniør- og konstruktørstudiet i praktik.

### 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 rettighedsmæssigt 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 er en ejerledet virksomhed, hvor øverste ledelsesorgan er bestyrelsen. Bestyrelsen består også i 2022 af fire mænd.

JCN Bolig har et mål om, at der inden 2025 vil være mindst en kvinde i bestyrelsen. Dette mål er ikke realiseret i løbet af regnskabsåret 2022, da der ikke har været noget til- eller afgang i bestyrelsen.

Det er JCN Boligs politik at øge andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveauer, så der opnås en mere lige fordeling mellem kønnene. Det er JCN Boligs vurdering, at vi er på rette vej, hvad kønsmæssig sammensætning angår. Det er JCN Boligs forventning, at der fremadrettet vil blive ansat flere kvinder på de øvrige ledelsesniveauer.

JCN Bolig har i løbet af 2022 markedsført sig både mod kvinder og mænd på uddannelsesinstitutioner for eksempel via prisuddeling til ingeniørhøjskolen, hvor begge køn var repræsenteret som prismodtagere. I 2022 har JCN Bolig haft både mandlige og kvindelige praktikanter i halvårige praktikperioder og derudover har JCN Bolig i 2022 fået sin første kvindelige tømrerlærling.

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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

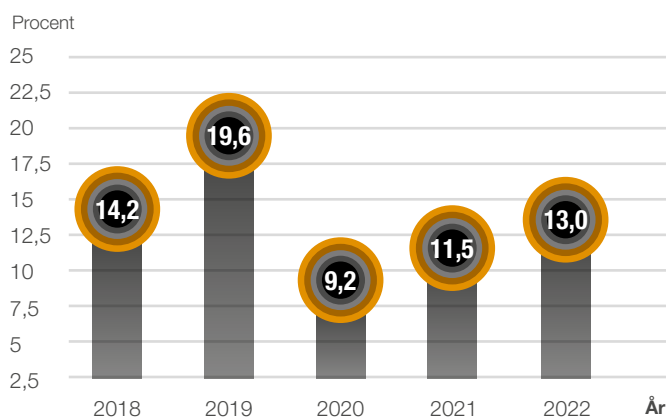
### Begivenheder efter balancedagen

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

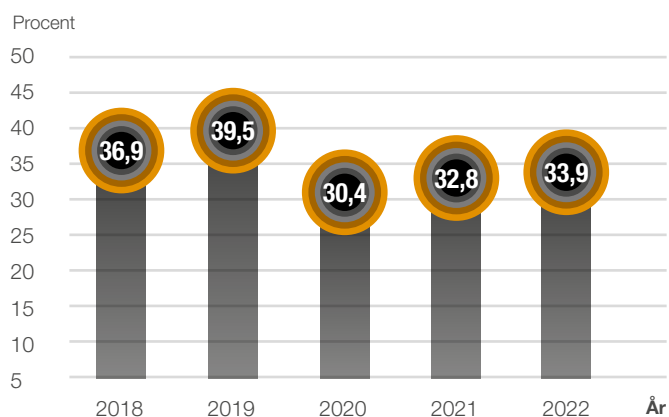
# Nøgletal

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

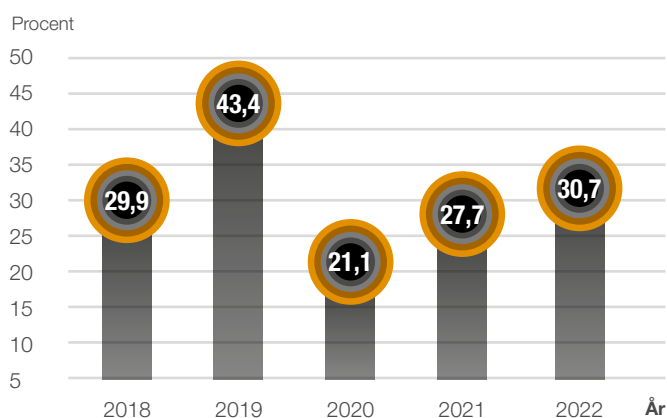
## Afkastningsgrad



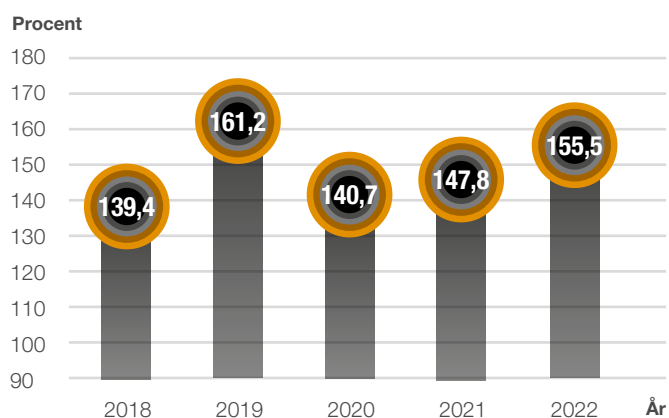
## Soliditetsgrad



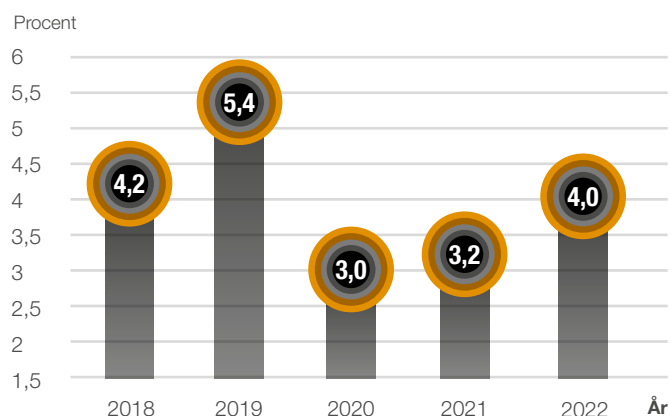
## Forrentning af egenkapital



## Likviditetsgrad



## Overskudsgrad





# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. marts 2023

Direktion

Flemming V. T. Rasmussen  
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Skov Nielsen  
Formand

Michael Grundt-Gotfredsen

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for JCN Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 3. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kim Vorret

statsautoriseret revisor

mne33256

## Strategi 2025

2025 strategiens mål er nu rykket så tæt på, at det er meget håndterbart. JCN Bolig ligger aktuelt med en omsætning på kr. 700 mio. Et niveau JCN Bolig har været på i 3 år. Det er derfor med et solidt fundament til virksomhedens udvikling, at JCN Bolig er klar til næste step. Det næste step bliver i de kommende 2 år at bringe omsætningen i nærheden af kr. 1 mia.

2022 blev året med udvidelse af direktionen med én person, da Anders Borg Salling tiltrådte en stilling som Direktør Produktion med ansvar for hele udførelsen af etageboliger. Direktionen udgøres af 4 personer suppleret med øvrige 6

personer i Ledergruppen. Ledergruppen blev også suppleret med en ekstra person i 2022 i form af Sektionsdirektør for Rækkehuse, Michael Ørgaard. JCN Bolig opererer som én samlet virksomhed med én direktion med 3 strategiske sektioner med fokus på det pågældende markedsområde henholdsvis Etageboliger, Rækkehuse og Renovering. Suppleret med Egenproduktionens 60 medarbejdere.

JCN Bolig har en god ordrebeholdning. Der var lidt pause i ordreindgangen medio 2022, hvorfor aktivitetsniveauet i 2023 bliver på niveau med 2022.



1941



Ultimo året kom der hul på ordrene og der forventes derfor en større omsætningsstigning i 2024. Generelt har JCN Bolig de seneste 6 måneder oplevet en stadig større antal henvendelser – specielt fra de store velrespekterede investorer og bygherrer. Vi anses som det sikre kort i en usikker tid. Det er et stort klap på ryggen når byggebranchen oplever udfordringer.

JCN Bolig vil fremadrettet fortsætte væksten baseret på en fokuseret strategisk tilgang. Vi er ikke som totalentreprenører er flest, vi tror på vores vej til det gode byggeri via ordentlighed, teamsamarbejde, højt uddannelsesniveau samt ikke mindst vores dedikation til en humørfyldt arbejdsdag.



# DNA



# Bæredygtigt byggeri

**En af de største udfordringer i dag er skabelsen af en mere bæredygtig verden. Byggebranchen spiller unægtelig en stor rolle i regnskabet med sit store CO2 aftryk og f.eks. anvendelsen af flere bæredygtige- og genanvendelige byggematerialer. Hos JCN Bolig føler vi os forpligtet til at tage ansvar og bidrage i udviklingen med at skabe en mere bæredygtig hverdag i byggebranchen. Vores strategi indenfor bæredygtighed er:**

## Bæredygtighed = Sund fornuft

Vi var blandt de totalentreprenører, som først entrerede med certificeret byggeri i form af DGNB certificerede projekter. I dag har vi 7 certificerede referencer bredt fordelt på boligbyggeri. Referencer vi gerne viser frem.

Udover at bygge bæredygtigt har vi valgt aktivt at påtage os opgaver i bæredygtighedens navn. Således går vi forrest og

hjælper branchen med f.eks. at rette fokus på at reducere affaldsmængder, minimere ressourcer ved produktion af vores arbejdstøj mm. to tydelige faktorer i byggeriet.

Vi vil være dem, der bidrager med ekspertise og sparring, så vi kan gennemføre den bæredygtige omstilling. Vi står klar med at give vores kunder den rette sparring. Det er f.eks., hvad er de nyeste tendenser, hvilke certificeringsmuligheder findes der, hvad er praktisk muligt, og hvordan griber vi de økonomiske rammer an? I sparring og dialog bidrager vores tre egne specialuddannede bæredygtighedseksperter gerne.

Vi har referencerne, vi har ekspertviden, vi kan give den nødvendige sparring - og vi er en markant aktør i boligmarkedet BtB.

Vi tager et bæredygtigt ansvar, så vi kan sige:

Vi er specialister i – bæredygtigt – boligbyggeri!

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 partnere og 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 kan vi have fokus på at styrke den cirkulære tankegang gennem de anvendte materialer, et sundt indeklima og en ansvarsfuld drift.

## Grøn strøm

JCN Bolig har indgået kontrakt om køb af 100 % af sit totale elforbrug som vindkraft. Det betyder, at vi altid har klimavenlig energi på vores byggestrømsmålere. Elektriciteten er leveret af Vindenergi Danmark og alle vindmøllerne er placeret i Danmark.

Elektricitet produceret på vindmøller medfører ikke udledning af drivhusgasser som f.eks. CO2 og medfører ingen partikel-forurening i luften. Der er altså altid grøn strøm i stikkontakten på JCN Boligs bygge – og arbejdspladser.

## Dele elbiler

Hos JCN Bolig har vi byggeprojekter, hvor vi har implementeret dele-elbiler i boligprojekterne med ladestandere og service igennem en samarbejdsaftale med vores el leverandør, Aura El. Aura El har en mission om at understøtte og bidrage aktivt i udviklingen af det bæredygtige samfund og er eksperter i at drifte et el-delebils setup blandt beboere.



## Byggematerialer

Markedet for genbrugsmaterialer er i støt stigende vækst. Genbrug, upcycling og genanvendelse står højt på listen når der projekteres og bygges bæredygtigt. I JCN Bolig er vi ikke bange for at udfordre det bestående og tage dialogen med byggeriets parter for at nå i mål med vores bæredygtige ambitioner så vi sikrer anvendelsen af bæredygtige byggematerialer.

Vi har gode erfaringer med at finde de rigtige løsninger og samtidigt have overblikket over dokumentation og hvordan det påvirker en miljø-certificering.

## Træ som byggemateriale

Vi sætter større fokus på at gøre træ til et naturligt valg af byggemateriale i dansk byggeri. Træ er en bæredygtig og vedvarende ressource, der kan genanvendes. Træ optager CO<sub>2</sub> fra atmosfæren under sin vækst og vil fortsat lagre CO<sub>2</sub> gennem hele sin levetid, når det anvendes i byggeri. Ved bortskaffelse kan træ nyttiggøres til energiproduktion eller indgå som en naturlig del af naturens økosystem. Det lave energiforbrug ved fremstilling af træ og træbaserede løsninger er dog dét, som for alvor adskiller træ-materialet fra andre byggematerialer som f.eks. beton og træ har et efterfølgende stort genbrugspotentiale i trækonstruktioner – selv efter mange årtier.

Hos JCN Bolig hjælper vi gerne med at gøre bæredygtigheden enkel og overskuelig, uanset ønsker, behov og ambitionsniveau, hvis man gerne vil bygge i træ og vide hvordan det adskiller sig i byggeprocessen.

## Lærlinge og praktikanter

JCN Bolig er en god arbejdsplads, hvor der er plads til forskellighed. Vi giver hvert år vores specialistviden videre til næste generation og prioriterer at uddanne ungdommen.

Vi er utroligt stolte hver gang en af vores lærlinge bliver udlært og pr. 31. december 2022 har vi udlært 217 lærlinge. Hvert år har vi mellem 8 og 12 praktikanter, som gennemgår et udfordrende og udviklende praktikforløb, hvor de både assisterer dygtige entreprenører og driver egne projekter. 10% af vores funktionærer er tidligere praktikanter.

Vi er meget bevidste om, at vi er et team og lærlinge og praktikanter er en vigtig del af JCN Boligs DNA. Medarbejdere hos JCN Bolig opnår ofte en høj anciennitet, for vi skaber de bedste rammer for arbejdsglæde og det tilfører vores projekter en ekstra værdi.

## Godt arbejdsmiljø er også bæredygtighed

Vi bliver ofte mødt med krav om både sociale klausuler, ordentlige arbejdsforhold, bæredygtige valg af byggematerialer samt krav til affaldshåndtering i udbudsmateriale. At skabe et godt og sikkert arbejdsmiljø er en væsentlig del af vores værdier og prioriteringer.

Der stilles også store krav til de underentreprenører vi samarbejder med. Anvendelse af bæredygtige materialer går hånd i hånd med de sociale aspekter indenfor bæredygtighed. Det nytter ikke at indbygge grønne materialer, hvis det foregår under dårlige forhold. På en JCN Bolig byggeplads arbejdes der kun under overenskomstlignende forhold, og arbejdsmiljøet vægtes højt. Vores samarbejdspartnere er ikke kun kontraktligt forpligtiget, de forventes at bidrage til et sundt og sikkert arbejdsmiljø i en åben og konstruktiv dialog med vores byggeledelse. Vores tekniske projektleder, Marianne Mejlgaard, kommer løbende rundt på alle projekter. Her foretager hun audits og yder sparring til byggeledelse og håndværkere ifm. arbejdsmiljø, sikkerhed og sundhed.

**Marianne Mejlgaard,**  
Teknisk Projektleder  
JCN Bolig





## DGNB konsulenter hos JCN Bolig

### Uddannelse og kompetenceudvikling

Vores interne DGNB-konsulenter, Jens Pedersen og Rasmus Fynbo Pedersen, har gennemgået konsulentuddannelsen for certificering af nye bygninger. De fungerer som rådgivere i forbindelse med designfasen, hvor de også er ansvarlige for kalkulation og budget. De kan inddrages fra projektets tidligste fase og yder kvalificeret rådgivning om DGNB ordningens bæredygtige helhedsbetragtning. Dermed sikres implementeringen af de valgte tiltag og løsninger gennem projektets forskellige faser.

Erfaringsopsamling fra de enkelte projekter er vigtige. Dataopsamling er et af de første skridt i den bæredygtige omstilling,

men alene har den ingen værdi. Erfaringer tages med videre, hvor de kommer projektet og processerne indenfor bæredygtighed til gavn.

JCN Bolig har også udnævnt en intern tovholder for bæredygtighed. Projektleder Lars Juul Andersen arbejder ud fra et salgsmæssigt perspektiv med implementering af bæredygtighed i JCN Bolig. I samarbejde med ledelsen defineres vores bæredygtighedspolitik både som virksomhed, men også projektorienteret. Vi skal som virksomhed være klar på fremtidens krav, herunder CO2-regnskab, certificeringer og kompetenceudvikling. Derfor har vi løbende medarbejdere på kurser og uddannelse for at forberede organisationen til fremtidens miljøkrav.



**Jens Pedersen,**  
DGNB konsulent & tilbudschef,  
JCN Bolig

**Rasmus Fynbo Pedersen,**  
DGNB konsulent & kalkulationsleder,  
JCN Bolig

**Lars Juul Andersen,**  
Bæredygtighed- & Salgs projektleder  
JCN Bolig



### Uddannelsesprogrammet "Bæredygtigt byggeri"

Uddannelsesprogrammet "Bæredygtigt byggeri" udspringer af "We build Denmark" som er et partnerskab mellem DI Byggeri og Real Dania. Her deltager udvalgte nøglemedarbejdere i JCN Bolig frem til sommerferien 2023 i fem forskellige kurser. Emnerne er meget relevante og omhandler bæredygtighed indenfor: Byggeplads, materialer, renovering og omstilling.

### Certificerings-og mærkningsordninger

Certificeringsordninger er en dokumentation af bæredygtighedsgraden i projektet. Der findes mange forskellige ord-

ninger og mærker, som fokuserer på forskellige aspekter og områder indenfor bæredygtighed. Der er endnu ikke en fælles ramme for dokumentationen i de forskellige certificeringsordninger. Det gør det svært at benchmarke og sammenligne projekter på tværs af ordningerne. Vi kan sammen med vores dygtige rådgivere skabe overblik, så der vælges den mest fordelagtige certificering til projektet og ambitionerne. Alle elementer, der er pointgivende i en certificeringsproces, skal dokumenteres fra projektets start. JCN Bolig kan sammen med vores rådgivere håndtere processen fra projektets start.



JCN Bolig's DGNB konsulenter arbejder tæt sammen med vores bæredygtighedskonsulent Lars Juul på projekterne.



Som DGNB konsulent hos JCN Bolig er der special fokus på bygematerialer, hvor træ er et indlysende valg, ofte i kombination med andre bæredygtige materialer.

## Lisbjerg - Made In Aarhus

### BÆREDYGTIGT BYGGERI

I JCN Bolig bygger vi mange boliger med fokus på bæredygtighed. Vi arbejder målrettet på at forbedre vores klimaaftryk gennem en strategisk tilgang til en grøn omstilling. Vores bæredygtighedspolitik omhandler både emner indenfor klima - økonomi og social bæredygtighed. Vi har et ønske om at være de bedste til at bygge boliger og meget gerne bæredygtige grønne boliger. I den proces tør vi godt være ambitiøse som virksomhed.

Vi kan i samarbejde med vores kunder og rådgivere hjælpe med at opfylde de ønskede ambitioner indenfor bæredygtighed og vælge den mest hensigtsmæssige certificering.

Affald fra byggeriet er en stor belastning for miljøet. Vi har et mål og skærpet fokus på at minimere affald og forbedre kildesorteringen. Vi søger aktivt partnerskaber med vores faste leverandører og underentreprenører omkring affaldshåndtering og genanvendelse.

JCN Bolig har god erfaring med bæredygtige byggerier, som er blevet DGNB certificeret og den grønne omstilling vi ser i dag, skaber både merværdi og samtidig teknologiske og tekniske udfordringer i fremtiden. En bæredygtig omstilling stiller store krav til os som totalentreprenør. Lisbjerg "Made In Aarhus" er ingen undtagelse.

I 2017 udbød Aarhus Kommune et større boligområde i Lisbjerg nord for Aarhus. Visionen var at skabe et tæt byområde med varierende bebyggelser og byrum. Aarhus Kommune ville således skabe en bydel, hvor man går forrest med bæredygtige initiativer, der udnytter ressourcer bedst muligt.

NREP bød ind på denne opgave og sammen med Arkitektfirmaet Lendager og Ingeniørfirmaet MOE skabte de et bæredygtigt vinderprojekt til området. Det var efterfølgende naturligt for NREP at gå til JCN Bolig for sammen at føre ideer, visioner og målsætninger ud i livet.

JCN Bolig har aktivt deltaget i udviklingen og den tidlige projektering af byggeriet. Vores salg- og projektledelse har i samarbejde med projektets DGNB-konsulenter nøje gennemarbejdet muligheder for integrering af genbrugskomponenter, energioptimeringer og ressourcer i forhold til dimensionering og optimering på statik og mængder. Mange forskellige løsninger er vendt og drejet. I sidste ende er det et spørgsmål om valg og fravalg, hvorfor nogle er gennemført og andre er forblevet gode intentioner, som kan tages med til andre fremtidige projekter.

Made in Aarhus omfatter opførelse af 215 familieboliger fordelt på henholdsvis rækkehus og etagebyggeri. Det samlede byggeri er på 18.933 m<sup>2</sup>. Byggeriet opføres som 12 hus-klynger bestående af to L-formet bygningskroppe. Husene bygges i trækassetter og CLT-elementer i varierende bygningshøjder mellem 1 og 3 etager. Taghældninger er udført på mellem 15 og 35 grader.

Landskabet er opdelt i 3 miljøer: Havebyen, Naturbæltet og Bakkedraget, som indrettes med hver deres karakteristika i de fælles udearealer. Bebyggelsen fremstår med en variation af facadematerialer i genbrugstegl, metal, skifer og træ i en kombination af nye certificerede produkter og upcycledede materialer.

Projektet er DGNB Guld certificeret.



Vi er specialister i boligbyggeri



DGNB Guld projekt

## MADE IN AARHUS, LISBJERG

215 rækkehus og etageboliger

Adresse: Elmehøjen 1, 8200 Aarhus N.  
Udføres: 2020-2022  
Projekttype: Totalentreprise, i alt 18.933 m<sup>2</sup>

Bygherre: Nrep A/S  
Arkitekt: Lendager Group  
Ingeniør: Moe A/S



Pandeplader i stål er lette at montere på facaderne og anvendes på flere bygninger.



Skiferfacaderne er vedligeholdelsesfrie og bidrager derfor til helhedsøkonomien i den efterfølgende drift.



Nogle huse bygges med almindeligt varmeisoleret træbrædder, som binder CO<sub>2</sub> og derfor bidrager til DGNB certificeringen.



Genbrugstegl nedbrudt fra gamle bygninger er monteret på flere bygninger. Her kommer bæredygtighed klart til udtryk gennem genanvendelse af byggematerialer.



# JCN Bolig historien

**Firmaet blev stiftet i 1941 af Jens Chr. Nielsen som en traditionel murervirksomhed. Senere tog hans tre sønner over og de supplerede hurtigt murerfaget med tømrer- og betonarbejde. Fra 2012 blev JCN til JCN Bolig med fokus på specialisering indenfor boligbyggeri.**

I 2009 og frem til 2012 lever JCN i finanskrisen med de slag 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. Om end ikke mere vigtig i forhold til at kunne betale gælden af ved at købe virksomheden for Flemming V.T. Rasmussen.

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 "simple" mål er at skabe mere værdi til kunderne – til en billigere pris. Intet mindre. På Handelshøjskolen kaldes det en Blue Ocean strategi. 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 vi nu kun udfører boligprojekter. Erhvervslivet 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 i 70 år. 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.



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 2022, Direktør Teknik og Design Benny Maagaard, Direktør Produktion Anders Borg Salling, Direktør Salg og Udvikling Lars Adamsen og Adm. Direktør Flemming V. T. Rasmussen.

Firmaet opnår næringsbrev til Murermester Jens Chr. Nielsen

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

Flemming Skov Nielsen vender tilbage og 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

Første store boligprojekt bygges for PKA Pension

# Udviklingen hen mod specialisering

**82 år er mange år. Håndværkets udvikling har været markant siden 1941. Fra at være meget krævende tjemæsigt ift. mandskab med dyre materialer, så har det byttet plads i 2022. I dag er det timerne som der skal holdes øje med og man bygger med mere færdige løsninger.**

I 1941 og frem til 1980'erne kunne JCN styres med 1,5 person på kontoret og 2 formænd på byggepladserne. 3 brødre og Hanne på deltid. Herudover ca. 50 håndværkere. I årene op gennem 1970'erne blev tingene mere maskinelle og der skulle færre håndværkere til det samme projekt, der blev bygget hurtigere og der kom mere fokus på styring. Totalentreprenørerne skød op som dem, der styrede de samlede projekter i mål. JCN leverede flere flotte projekter i nærområdet såsom Rådhusene i Trehøje og Aaskov, samt Arnborg Plejehjem. Men først og fremmest var man kendt for at være den store lokale murer-, beton- og tømrervirksomhed.

I 1990'erne med Flemming Skov Nielsen som 3. generation bag roret ændrede JCN sig fra en håndværksvirksomhed til at agere som hoved- og totalentreprenør. Geografien blev større og der blev

bygget alt fra vindmøllefundamenter til firmadomiciler, rensningsanlæg, landbrug, restauranter og parcelhuse. En mellemstor regional aktør, der var med til at vise nye veje i branchen.

Med finanskrisens ankomst, skiftet i direktørstolen og med efterfølgende generationsskifte til Flemming V. T. Rasmussen, blev der sadlet om. JCN blev til JCN Bolig. JCN Bolig sagde farvel til 90% af arbejdsopgaverne og har siden fokuseret 100% på boligprojekter BtB. Et valg der blev taget for at blive den bedste indenfor sit felt. Kun ved at være blandt de bedste kan man sikre sig en virksomhed og en indtjening over gennemsnittet.

Mottoet er, at man ikke bliver nr. 1 ved at følge gamle spor. JCN Bolig er sin egen. Siden lanceringen af JCN Bolig specialiseringen i 2013, har det vist sig at være ganske fornuftigt. De seneste 5 år har JCN Bolig været blandt Danmarks absolut dygtigste byggevirksomheder.

En 82 årig virksomhed i et ungdommelig udseende! 82 år vi er stolte af, og som har været med til at forme os. Og en erfaring vi hver dag prøver at gøre til gavn for vores kunder.



JCN Bolig i Vibbjerg.



JCN Bolig i Aarhus.



JCN Bolig i København.

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

JCN Bolig etablerer sig på Sjælland

Generationsskifte, 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

2013

2017

2020

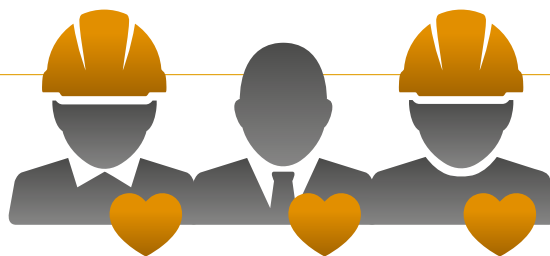
2021

2021

2022

2023

...



## 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

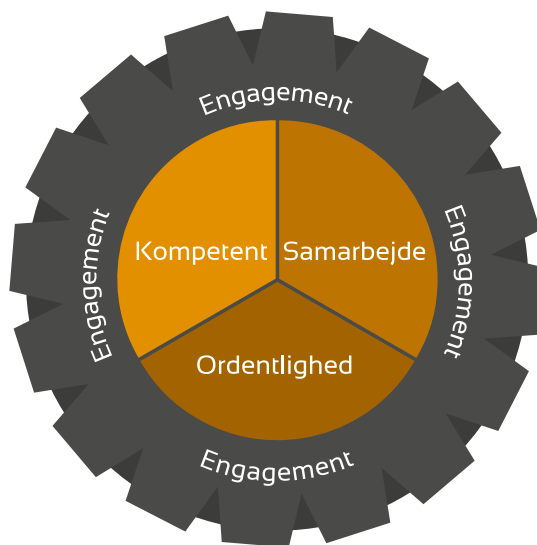
Inden man kan begynde at tale om resultater, bliver man nødt til at have fundamentet på plads. Det kalder vi hos JCN Bolig for vores værdier. Ikke værdier af den fornemme slags, men den slags værdier vi ikke skal slå op i en brochure for at huske. Det er værdier, som dannes af os som mennesker. Og som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

Det værdisæt, som 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, pensionsselskaber, udviklingselskaber og investorer. Det sker via engagement, samarbejde, kompetencer og ordentlighed.



10

PERSONALE- OG FIRMA-  
ARRANGEMENTER OM ÅRET

+200

LÆRLINGE  
UDLÆRT

+130

SPECIALISEREDE  
MEDARBEJDERE

30

ÅR HØJESTE  
ANCIENNITET



## 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, samt 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. Alt starter her
- 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

## 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 100% kun opfører boligprojekter.

JCN Bolig er en virksomhed med en stor 3-cifret million-omsætning. Aktuelt er JCN Bolig blandt Danmarks 15 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.



# +6000

BOLIGER LEVERET  
ELLER UNDER OPFØRSEL

# AAA

KREDIT  
RATING

# 6-10

BYGGEPLADS ARRANGEMENTER  
OM ÅRET MED GRILLPØLSER / BRØD

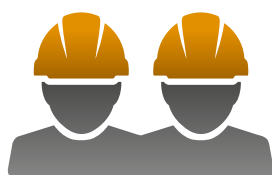
# Sådan er vi

## KARAKTERISTIKA

Når vi hos JCN Bolig hurtigt skal omtale vores virksomhed så 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. Så 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.

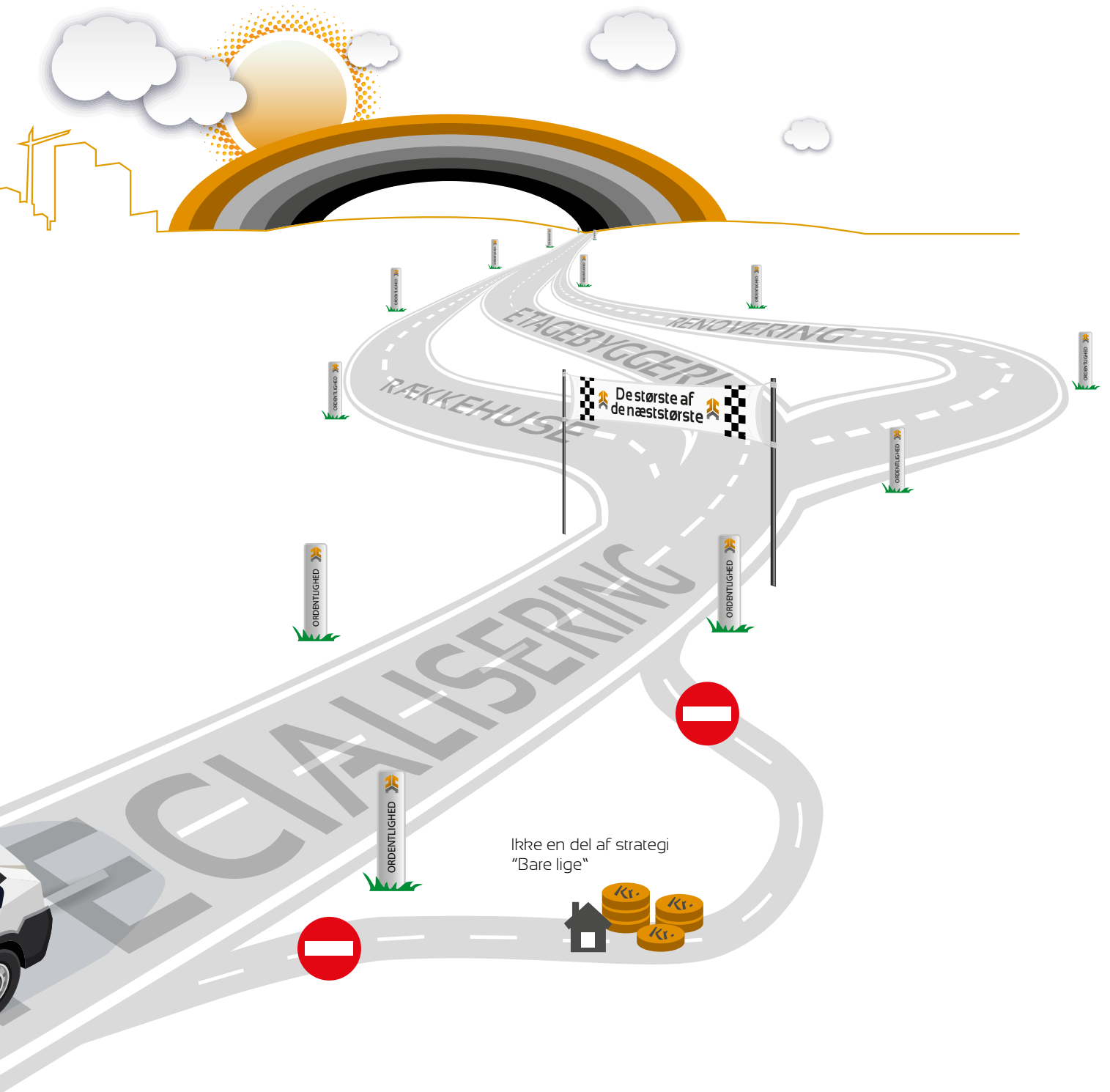
## KORT FORTALT

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 kontinuert at være de bedste i Danmark!





## Referencer på ALT - 3 SEKTIONER

**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, så er der også her 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 3 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 forskelligartede typer projekter.

Omsætningen hos JCN Bolig har været stødt stigende, og der kigges snart ind i, at "være den største af de næststørste" i byggebranchen

generelt. Vi opfører kun boliger, og derfor præsenterer vi nye referencer som ganske få.

Et lignende projekt er den største sikkerhed, som en bygherre kan få i forhold til en ny samarbejdspartner. Dét, sammen med en reference fra en tidligere kunde. "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.

## Referencer: ETAGEBOLIGER



### ETAGEBOLIGER: Lokesvej, Aarhus

Antal boliger: 164 familieboliger

Antal kvm.: 13.300





## ETAGEBOLIGER

Etageboliger er hvor JCN Bolig har sin længste historik og fleste referencer. Byggeriet af etageboliger sker naturligt hvor befolkningens koncentration er stor, så man bygger i højden. Derfor har vi mange referencer i Østjylland og Storkøbenhavn. Flotte projekter skabt af store arkitekter. Sammenholdt med at etagebyggerierne er centralt placeret i store byer med begrænset plads, så skal man være dygtig til...

**“Gennemtænkt og bæredygtigt byggeri med en forfinet logistik”**

## RÆKKEHUSE

Rækkehuse er en boligform som henvender sig til mange. Det unge par, enlige, fraskilte med børn og for parret, hvor børnene er flyttet hjemmefra. Markedet for rækkehuse har været præget af små håndværksvirksomheder hvor kvalitetsniveauet kan være tvivlsomt. Yderligere ser man aktuelt, at det nye bygningsreglement udfordrer mindre virksomheder med krav til CO<sup>2</sup> beregninger, kvalitetssikring, mv.

Hos JCN Bolig har vi fulgt gentagne opfordringer til at opføre rækkehuse. Professionelle investorer ønsker et sikkert produkt og byggeforløb, hvor ansvaret bliver taget for hele matriklet – ikke bare et sokkelbyggeri. JCN Bolig har solid erfaring med at levere et sådant produkt på "pensionskasseniveau".

I vores sektion for Rækkehuse skaber vi boliger med et solidt kvalitetsniveau, og hvor vi hele tiden skal være dygtige til at sammensætte produktet, så prisniveauet er skarpt. Med andre ord laver vi...

**“Optimeret nøglefærdigt byggeri”**

## RENOVERING

JCN Bolig har med over 80 års erfaring lavet rigtig meget renovering. Dog i små og mellemstore projekter indtil specialiseringen med JCN Bolig blev skabt. Siden er det blevet til flere store renoveringsprojekter.

Håndværket har altid fyldt meget i virksomheden med egne håndværkere i fagområderne tømrer og beton. Det er en højt værdsat viden, når man skal være dygtig til renovering. Renovering er ikke som med nybyggeri, hvor stort set alt kan planlægges fra start. Her dukker der altid udfordringer op, som kræver håndværksmæssig kunnen.

Renovering udfordres med beboerhåndteringen og modsat nybyggeri hvor beboerne først flytter ind ved færdigt byggeri, er beboerne ved renovering på et eller andet niveau altid på byggepladsen, hvad enten de bliver boende i lejlighederne eller de flyttes til andre opgange. Hos JCN Bolig inddrages beboerne med et højt informationsniveau undervejs og bl.a. med højt sikkerhed på byggepladsen. Succes med Renovering skabes med...

**“Høj byggeteknisk viden, egne håndværkere og god beboerhåndtering”**

Besøg vores byggeprojekter og føl selv kvaliteten eller se mere på [www.jcn-bolig.dk](http://www.jcn-bolig.dk)

**ETAGEBOLIGER: 1.24, København**  
Antal boliger: 275 Urmeus studieboliger  
Antal kvm.: 8.300

**ETAGEBOLIGER: Sydhavnsgade, København**  
Antal boliger: 333 ungdomsboliger & 17 hotellejligheder  
Antal kvm.: 11.543 + 1.364 kælder

**ETAGEBOLIGER: Frekvensen, Roskilde**  
Antal boliger: 111 familieboliger  
Antal kvm.: 10.000



**ETAGEBOLIGER: Lille Nyhavn, Skanderborg**  
Antal boliger: 72 familieboliger  
Antal kvm.: 11.867

**ETAGEBOLIGER: Ovenvande, Skanderborg**  
Antal boliger: 128 familieboliger  
Antal kvm.: 13.540

**ETAGEBOLIGER: Lisbjerg MIAA, Aarhus**  
Antal boliger: 215 familieboliger  
Antal kvm.: 18.933



## Referencer: RÆKKEHUSE



**RÆKKEHUSE:** Søndervig Feriepark, Lalandia  
Antal boliger: 280 ferieboliger  
Typer.: 4-, 6-, 8 pers. huse

**RÆKKEHUSE:** NYE, Aarhus  
Antal boliger: 50 familieboliger  
Antal kvm.: 6.930

## Referencer: RENOVERING



**RENOVERING:** Gellerupparken B7, Aarhus  
Antal boliger: 18 tilgængelighedsboliger, 10 byhuse, 87 renoverede familieboliger  
Antal kvm.: 11.089

**RENOVERING:** Gellerupparken B4, Aarhus  
Antal boliger: 92 renoverede og 9 nye familieboliger  
Antal kvm.: 8.880





**RÆKKEHUSE:** Gl. Egå, Egå  
Antal boliger: 63 familieboliger  
Antal kvm.: 6.277



**RENOVERING:** Græsvangen, Aarhus  
Antal boliger: 93 familieboliger  
Antal kvm.: 10.125

# JCN Bolig årshjul 2022

## HØJDEPUNKTER FRA ÅRET DER GIK

**13. december:** JCN Bolig er kampsponsor, Champions League da Bakken Bears møder Dacka Basketbol fra Tyrkiet

**7. december:** Rejsegilde på Bellishøj i Rødovre  
Håndværkerne på de 87 eksklusive etageboliger fejres

**1. december:** Kontrakt på 171 boliger for AKF  
til et større trecifret millionbeløb, som certificeres til DGNB Guld

**25. november:** JCN Bolig Julefrokost  
for alle medarbejder i Aarhus

**23. november:** Rejsegilde på Vestereng i Aarhus  
De 82 familieboliger omdøbes til Lyspunktet

**20. november:** Personaleforeningen arrangement  
VM Tipskupon under VM i fodbold

**18. november:** Rejsegilde i Herlev på Englund  
på 98 familieboliger og 30 seniorboliger på ialt 10.977 kvm. for AEP

**15. november:** 319 ungdomsboliger afleveres  
Journalisten i Aarhus afleveres til Domis

**1. november:** Building Awards 2022  
JCN Bolig er hovedsponsor og sponsor for projektudviklingsprisen

**26. oktober:** Personaleforeningen arrangement  
Racehall i København og Aarhus løber af stablen

**17. oktober:** 117 almene nyttige boliger afleveres  
i Aabyen til AI2Bolig

**10. oktober:** 3 lærlinge bliver udlært  
indenfor fagene tømrer og beton

**1. oktober:** 2 arbejdsmiljøpriser uddeles  
til bedste arbejdsmiljøløsning og bedste  
arbejdsmiljø på en byggeplads

**23. september:** Made In Aarhus afleveres  
215 DGNB Guld certificerede boliger på  
Lisbjerg Bakke til NREP

**14. september:** Udvidelse af forretnings-  
området med rækkehus sektion  
Michael Ørgaard bliver sektionsdirektør  
for den nye satsning

**8. september:** JCN Bolig Studietur  
ca. 100 medarbejdere tager på studietur til München

**1. september:** 10 års jubilæum  
Salgs- og udviklingsdirektør Lars Adamsen fejres

**1. september:** Rejsegilde på Lille Nyhavn  
72 eksklusive boliger ned til søerne i Skanderborg

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

**22. august:** Direktionen udvides med kendt ansigt  
Anders Borg Salling ansættes med titel af "Direktør for Produktion"

**30. august:** Personaleforeningen arrangement  
DHL stafet i København

**17. august:** Personaleforeningen arrangement  
DHL stafet i Aarhus

**11. august:** F.C. København Partner Cup 2022  
JCN Bolig stillede med et skarpt hold  
af fodboldtalenter til Partner Cup





**12. januar: Opstart på Vestereng for Domis**

82 familieboliger i 6 blokke på i alt 6.500 kvm.

**14. januar: JCN Bolig afleverer Risskov Brynet til Domis**

48 familieboliger i 3 blokke på i alt 4.597 kvm.

**20. januar: Opstart på Sydhavnsgade i København**

333 micro-living boliger og 17 hotellejligheder på 11.543 kvm. plus kælder

**26. januar: Personaleforening afholder arrangement**

Minigolfturnering

**27. januar: JCN Bolig afleverer 275 UMEUS studieboliger**

1.24 afleveres til NREP i København

**30. januar: JCN Bolig prisen på Aarhus Universitet**

på specialet på Master of Science (civilingeniør) og  
Diplomingeniøruddannelsen i Bygningsdesign (Bachelor)

**3. februar: Personaleforening afholder arrangement**

Padeltennisturnering i Aarhus

**1. marts: 5 års jubilæum**

Projektchef Tommy Nielsen fejres

**4. marts: JCN Bolig afleverer flot regnskab for 2021**

Endnu engang præsterer JCN Bolig et stabilt overskud

**13. marts: JCN Bolig flager på halvt!**

tidligere ejer af JCN Bolig, Vagn Nielsen, er sovet stille ind

**17. marts: Aflevering af byggefelt E i Aabyen, Aarhus**

30 boliger på i alt 718 kvm. afleveres

**21. marts: Personaleforeningen "Tæl-skridt-konkurrence"**

IT Chef Ismail Kalayci gik utrolige 461.010 skridt på 11 dage

**28. marts: 10 års jubilæum**

Kalkulator, Beton Per Galsgaard fejres

**5. april: Rejsegilde på Journalisten i Aarhus**

319 ungdomsboliger ved Journalisthøjskolen

**12. april: 10 års jubilæum**

Tømrentrepriseleder  
Daniel Olesen fejres

**1. maj: 15 års jubilæum**

Projektleder Egenproduktion  
Jørgen Kiel fejres

**14. juni: Personaleforeningen arrangement**

Lerdueskydning i Timring

**19. juni: 5 års jubilæum**

Teknisk Assistent Birgitte Rasmussen fejres



## JCN Bolig direktionen



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

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

**Anders Borg Salling**  
Direktør Produktion  
Tlf.: 2270 8570

**Benny Maagaard**  
Direktør Teknik og Design  
Tlf.: 2790 3435

# Strategiske partnerskaber er en gevinst for alle



Vi skal kunne sige alt til hinanden  
- ikke så meget advokateri,  
det er opskriften på succes



Thomas Bloch-Heby

## Målet med strategiske partnerskaber er at optimere projekterne og samtidig styrke samarbejdet og kvaliteten af byggeriet.

Et godt samarbejde kan udvikle sig til mere end bare en kontrakt på et byggeprojekt når parter i byggeriet lærer hinanden godt at kende og arbejder sammen i et tillidsfuldt og trykt samarbejde. Det kan derefter videreudvikle sig til et strategisk partnerskab, hvor både projektudvikler, slutinvestor, bygherre, totalentreprenør i fællesskab finder f.eks. projekter, løsninger og finansiering, som går på tværs af bordet. Opbygningen af en samarbejdskultur i strategiske partnerskaber med længerevarende gentagelser i projekter og processer giver mulighed for større budgetsikkerhed, færre konflikter og bedre kvalitet til glæde for alle involverede parter.

Et godt eksempel herpå er JCN Boligs samarbejde med bygherre Thomas Bloch-Heby fra Alternative Equity Partners (AEP), som vi mødte første gang i 2018, hvor vi stod med et projekt i Nærheden ved Hedenhusene på Sjælland.

Sammen med arealudviklingselskabet Nærheden PS i Hedenhusene stod JCN Bolig med et spændende projekt, som vi manglede en investor til. Via vores netværk kom vi i kontakt med Thomas Bloch-Heby fra AEP. Den indledende dialog var rigtig god og med en konstruktiv tilgang til projektet, kiggede vi sammen ind i projektets løsninger og udfordringer for at se om vi kunne komme i mål med en kontrakt. Af forskellige årsager kunne vi ikke realisere projektet på daværende tidspunkt, men den gode dialog og oplevelse sad i baghovedet, da Thomas Bloch-Heby efterfølgende kiggede på andre projekter. Her dukkede et projekt i Rødovre op - en gammel erhvervsjendom, der havde den rigtig lokalplan til at lave boligbyggeri på som passede helt perfekt til AEP. Projektet Bellishøj består af 87 familieboliger og AEP

tegnede efterfølgende kontrakt med JCN Bolig. Det første spadestik blev taget i efteråret 2021.

På projektet i Rødovre var der tidligere tilknyttet en anden totalentreprenør. Thomas Bloch-Heby var som bygherre ikke tryk ved det samarbejde. Da den gode oplevelse og dialog med JCN Bolig på det indledende projekt i Nærheden i Hedenhusene sad i baghovedet, tog han fat i os for at høre om vi ville indgå et samarbejde om at opføre Bellishøj.

AEP er et datterselskab til et fondsmæglerselskab hvis kunder godt vil investere i boligejendomme. I forhold til at købe aktier i et ejendomsselskab, vil de gerne have hands-on på de ejendomsprojekter de investerer i – for derved at få en større nærhed og ejerskab til ejendommene og bygningerne. Det får de ved at være direkte medejere på nogle ejendomsprojekter og AEP's rolle er at realisere projekterne og få dem ud og drifte. Her har de brug for en totalentreprenør de er trykke ved og hvor den gode dialog bærer samarbejdet.

Dialog og åbenhed er ifølge Thomas Bloch-Heby vigtigt for AEP. Man skal med andre ord betrygges i, at man taler samme sprog i et byggeprojekt - specielt i forhold til økonomi, inden man beder en totalentreprenør gennemkalkulere et projekt, hvor der ofte er optimeringer og tilretninger i processen.

Når vi på baggrund af et overslag er blevet enige om rammerne for et projekt, er den fælles opgave at få det færdigprojekteret og kalkuleret så det overholder den aftalte ramme. Det foregår i fuld åbenhed overfor bygherre og investor. Via den åbenhed kommer JCN Boligs viden om løsninger, materialevalg, konstruktioner osv. i spil, som giver tryk ved processen og et kvalificeret bud på hvor vi prismæssigt lander.



Et godt partnerskabe er der hvor man kan få udfordringer løst selvom det gør lidt ondt, hvor man kan tale sammen og se hinanden ... det er det vi er glædest for

Thomas Bloch-Heby



Når AEP går tilbage til deres egne investorer med det oplæg, giver det dem en kæmpe tryghed i forløbet at oplægget er reelt og gennemsigtigt. Det kræver ressourcer hos alle parter når en totalentreprenør skal regne store projekter igennem i detaljer. Med den gode dialog og åbenhed bliver det nemt at sige ja til hinanden og vi kan trykke hinanden i hånden og blive enige om prisen.

AEP har fået en rigtig god oplevelse i udviklingsfasen. Med rådgivning og optimeringsforslag kunne vi i fælleskab rette Bellishøj projektet lidt ind så det gav økonomiske besparelser, blev mere bygbart og i det hele taget levede op til AEP ønsker. Hele udviklingsfasen fra lokalplan til råhus til endelig byggetilladelse med detailtegninger var en rejse vi gjorde sammen med gevinst for alle. Den gode dialog, samarbejdet og åbenhed giver tryghed og udvikler det partnerskab vi er ved at opbygge, så vi kan realisere det gode byggeprojekt sammen.

Et strategisk partnerskab kan kun komme i stand når man har nogle gode oplevelser sammen. Med projektet Bellishøj fandt vi hurtigt den røde tråd fra vores indledende dialog fra Hedehusene og så er det nemt at være interesseret i hinandens holdninger og finde løsninger til fælles bedste. Rollerne i et strategisk partnerskab er kommet på skinner, hvor de indledende processer er klar til at blive prøvet af igen.

I den afsluttende kontraktforhandlingsfase kommer JCN Bolig tilbage til Thomas Bloch-Heby med et andet og helt færdigt projekt i Herlev, der hedder Englund. Her var den oprindelige investor sprunget fra, hvilket var en stor udfordring for JCN Bolig. Her kunne AEP med meget kort varsel springe til og rejse den nødvendige kapital. Englund projektet blev herefter startet i samme ånd som projektet Bellishøj.

Englund blev realiseret meget hurtigt, da der var flere deadlines, der skulle nåes. Denne gang var det AEP, der skulle rubbe neglene med at finde de nødvendige midler og de nåede faktisk på 3-4 uger at rejse den kapital, der skulle til. Englund havde første spadestik i september 2021.

AEP føler sig privilegeret ved at have flere funktioner i virksomheden. Det er en ting, at de selv opfører bygninger, der efterfølgende skal driftes og lejes ud og investorer skal have et afkast. Men AEP har også kapital, hvor de kan gå ind og hjælpe projektudviklere med funding og laver projektf finansiering på projekter som en totalentreprenør og udvikler står med.

Sammen med JCN Bolig arbejder AEP nu med flere projekter, hvor de kun hjælper med midler, hvor andre f.eks. køber en grund og skal opføre boliger eller f.eks. sælge grunde eller hele projektet igen. Det strategiske partnerskab har for AEP også fået en ny rolle - nu kommer de med likviditet.

### Strategisk partnerskab er et tillidsfuldt forhold

Det kan ikke undgås, at der kommer udfordringer undervejs i en byggeproces. Men når man har en god dialog, er det nemt at lave aftaler på forhånd - og som Thomas Bloch Heby lægger vægt på - på gammeldags maner at give håndslag, så er man tryk. "Det er fint med advokater et stykke af vejen - men det bliver ingen sjældent rigere af", som han siger. At kende hinanden og løse de udfordringer, der er udfra et kendskab til hinanden, på en god og ordentlig måde med gennemsigthed, hvor vi hjælper hinanden - det er med til at projekter realiseres til alle tilfredshed. Det er det vigtigste. Det danner grobund for et godt samarbejde og alt viser at vi er på rette vej.

### Når udviklingen gør, at vi passer godt til hinanden

AEP har i en del år haft flere byggefinansieringsfonde, hvor deres kunder køber aktier og ejendomme - de såkaldte mere langsigtede obligationer. Pengene fra disse fonde låner AEP ud til projektudviklerne og som ser på dem i et overordnet perspektiv. Her kommer en troværdig totalentreprenør ind i billedet, for AEP skal være betrykket i, at JCN Bolig kan realisere projektet som AEP laver projektf finansiering for, da de næsten finansierer 100% for at realisere det. Med andre ord, AEP står på mål for os og vi står på mål for AEP. Det er et strategisk partnerskab.

Den ekspertise og økonomiske styrke JCN Bolig har til at gennemføre projekterne hele vejen i mål, er måske det vigtigste. Garantien for at realisere andres projekter, er hele grundlaget og udgangspunktet for samarbejdet.

AEP's screening af hvordan totalentreprenøren er og bygger, handler om tryghed. Den får de ved at kende os godt via åbenhed og dialog. Når vi kigger ind i fremtiden på nye projekter, er det samarbejde vi har i forvejen med AEP endt med et strategisk partnerskab.

### Partnerskaber handler om mere end at bygge ...

Man bruger hinanden i et godt samarbejde. Det er mere end bare byggeri og mere end bare et regneark. Man kan helt enkelt sige, at man har et strategisk partnerskab, når man finder finansieringen og arbejder sammen i et tillidsfuldt trykt samarbejde, hvor projekterne går på tværs af bordet. Man opbygger en samarbejdskultur med længerevarende gentagelser i projekter og processer og det giver mulighed for større budgetsikkerhed, færre konflikter og bedre kvalitet til glæde for alle involverede parter.





# Building Awards og JCN Bolig



## JCN Bolig er i de kommende år 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 hovedsponsor for Building Awards i 2021, 2022 og 2023 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.



JCN Bolig trives i samarbejdet med projektudviklere, da vi fra start inddrager et stort antal referencer på sammenlignelige projekter, så vi får mest muligt ud af et budget.

På billedet ses adm. direktør Flemming Rasmussen på Lokesvej-projektet, der dannede grundlag for vores opstart i Aabyen i Aarhus, hvor vi ultimo 2022 afslutter opførelsen af 862 boliger.

Årligt bygger JCN Bolig i omegnen af 700 boliger - det er også næsten en reference i sig selv.



## Projektudviklingsprisen 2022

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 **Realdania, Odense Kommune, Entasis og Sweco** for omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade i Odense. Prisen blev modtaget af projektchef Svend Heegaard, Odense Kommune og overrakt af Flemming Rasmussen, adm. direktør i JCN Bolig.

Projektet er orkestreret og projekteret af Realdania og Odense Kommune samt af arkitekt- og rådgiverfirmaerne Entasis og Sweco. Thomas B. Thriges gade er en tidligere fire-sporet vej, der i et stort anlagt og mangeårige projekt er blevet omdannet til en ny bæredygtig bydel. Nu indeholder den både boliger, erhverv, kulturinstitutioner og et parkeringsanlæg med plads til

1.000 biler. Om vinderen siger juryen blandt andet, at selv for infrastrukturprojekter i danske bymidter er det sjældent, at det tager 10 år fra første spadestik til afslutning og aflevering. "Men projektet har været værd at vente på. Med en sjælden kombination af fremsynethed i forhold til borgertrivsel og respekt for det gamle Odense, har gaden givet nyt liv til byen. Og projektet har samtidigt fjernet den 'Berlinmur', der gennemskar købstaden, og som myldrende af biler i alle døgnets timer var med til at fjerne noget af attraktionen ved H.C. Andersens by", skriver juryen blandt andet i begrundelsen.

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.



Vinder af Projektudviklingsprisen var Fra Gade til By - Omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade, Realdania, Odense Kommune, Entasis og Sweco. Prisen blev modtaget af projektchef Svend Heegaard, Odense Kommune og overrakt af Flemming Rasmussen, adm. direktør i JCN Bolig.

# 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 ud fra 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 sektionschefer.

Et projekt hos JCN Bolig er således ikke afhængig af en enkelt projektleder / "lonely rider", som ofte definerer kvalitetsniveauet i konkurrerende projekter. Der har vi i så fald en organisation til at følge til dørs. Sluttelig med direktionen som en fast del af billedet på byggepladserne.







Vi er specialister i boligbyggeri



Arbejds miljø

Bæredygtighed

**Direktion**  
 Lars Adamsen, Direktør Salg og Udvikling  
 Flemming Rasmussen, Adm. Direktør  
 Anders B. Salling, Direktør Produktion  
 Benny Maagaard, Direktør Teknik og Design

Økonomi, IT & administration  
Palle Schmidt

Marketing

HR

**Salg**  
Lars Adamsen

Sektion **Egenproduktion**  
Klaus Kallesøe

Sektion **Etagebolig Teknik & design**  
Benny Maagaard

Sektion **Etagebolig Produktion**  
Anders B. Salling

Sektion **Renovering**  
Adham Baajour

Sektion **Rækkehuse**  
Michael Ørgaard

**Entrepriseledere Beton Tømrer**

**Kalkulation**  
Jeppe Jørgensen

**Etagebolig Produktion, Sjælland**  
Adham Baajour



# God stemning = Godt byggeri

## 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 samarbejdspartnere 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.

”

**DET GODE  
BYGGE  
PROJEKT**  
Lille  
Nyhavn A/S

Lars Kromand  
Lille Nyhavn A/S

Steffen Ramsgaard  
Tidligere DK Food og In-Food

# Kalkulation, projektoptimering og indkøb

**20% af funktionærerne kalkulerer og optimerer projekterne.**

## SPECIALISERINGEN ER MÅLBAR

Hvis der er et sted, hvor man kan måle specialiseringen hos JCN Bolig, er det i afdelingen for kalkulation og projektoptimering. Afdelingen beskæftiger aktuelt 16 medarbejdere.

Kalkulation og projektoptimering er der, hvor projekterne bliver skabt. Projekterne bliver modtaget fra arkitekt, ingeniør eller direkte fra bygherre. Herefter bliver i første omgang kalkulationen planlagt tidsmæssigt, så der er tilstrækkelig tid til at opnå en kalkulation med et højt kvalitetsniveau. I JCN Bolig accepteres det ikke at lave "hyldevarekalkulationer"!

En "hyldevarekalkulation" er en kalkulation, som alle andre i branchen kan udføre. Projektet er målt og prissat. Intet andet.

## GENNEMTÆNKT BYGGERI

Hos JCN Bolig ønsker vi med vores specialisering at kalkulere, måle op, optimere og gennemtænke processerne i byggeriet, så vi opnår det optimale projekt. Derfor indeholder et tilbud fra JCN Bolig også ofte en ekstra pris – en såkaldt "JCN Bolig koncept pris". Denne pris er optimeret til den måde JCN Bolig gerne vil bygge.



## EN KALKULATIONSPROCES INVOLVERER MANGE MENNESKER

- Den kalkulationsansvarlige er tovholder på projektet og skal samle alle trådene i sparring med kalkulationschefen.
- Projekteringsafdelingen med specifikke eksperter på konstruktioner, tømrer, beton samt elementmontage giver input til kalkulationen, samt ikke mindst "JCN Bolig koncept prisen".
- 3 personer fra egenproduktionen inddrages med hver deres kalkulation på henholdsvis tømrer, beton og elementmontage til aflevering og gennemgang af delkalkulation.
- Sektionschefen og projektchefen for de medarbejdere, der er udset til at gennemføre projektet, inddrages i valget af tilgangsform, projektledelse, byggeplads mv. før projektet etableres.
- Afslutningsvist er der 2 gennemgange med direktionen for at give en overordnet sparring på prisniveau og retning af projektet.
- Fra start til slut en teamindsats med mere end 10 personer involveret, hvilket resulterer i et færdigt tilbud.

JCN Bolig ryster med andre ord ikke bare en pris ud af posen. Der bliver brugt rigtig mange ressourcer. For JCN Bolig skal være professionel og gøre en forskel.







Martin er en af vores jyske håndværkere som arbejder på projektet Bellishøj i Rødovre.

# Afleveringsprocedure x 3

## AFLEVERING 1 - MESTERGENNEMGANG:

En mestergennemgang, hvor den enkelte håndværksmester gennemgår sit eget arbejde. Altså hvor malermesteren med sin egen bemanning gennemgår det udførte malerarbejde. Registrerer fejl og mangler og iværksætter processen for udbedring.

## AFLEVERING 2 - TOTALENTREPRENØRGENNEMGANG:

Totalentreprenørens gennemgang. Dvs. JCN Bolig. Når underentreprenørerne har færdiggjort udbedringerne og mener arbejdet er færdigt, så kontrollerer JCN Bolig det udførte arbejde. Udover at projektledelsen naturligvis undervejs har ført tilsyn med arbejdet.

## AFLEVERING 3 - BYGHERREGENNEMGANG:

Senest 3 uger før aflevering iværksættes gennemgang af det samlede projekt med bygherren og dennes rådgivere. Her registreres eventuelle fejl og mangler. Dels på stedet med mærkater, og dels ved elektronisk registrering på mangellister. Herefter forestår udbedringerne. Udbedringen skal være afsluttet senest én uge før aflevering, hvorefter JCN Bolig kontrollerer, at manglerne er udbedret.

Dagen før officiel aflevering gennemfører bygherre og dennes rådgivere en stikprøvekontrol af mangeludbedringen. På afleveringsdagen underskrives en afleveringsprotokol. Det er JCN Boligs klare intention og mål, at byggeriet kan afleveres mangelfrit.

## DEN FØRSTE TEST AF AFLEVERINGSPROCEDURE X 3

Det første boligprojekt for JCN Bolig, hvor vi testede vores afleveringsprocedure, var opførelsen af 72 boliger i Skejby for PKA Pension. Et såkaldt "pensionskassebyggeri". Nu skulle vi vise vores formåen i at levere mangelfrit byggeri.



“ Er I blevet for fine til at bygge for mig “ lød det når vi meddelte, at vi ikke længere byggede villaer

“ Det er jo netop jeres styrke at I kan lave alle de komplekse forskelligartede projekter “

**Men den sætning, som huskes bedst er ...**

“ Man dør af at bygge boliger, hvis man ikke kan bygge mangelfrit. Det er et sandt helvede, hvis man skal ind i alle lejligheder og lave mangler efter indflytning er sket “

**Det resulterede i, at JCN Bolig etablerede  
” 3-dobbelt afleveringsprocedure ”**



### ETAGEBOLIGER: Olof Palmes Allé, Skejby

Antal boliger: 87 familieboliger  
Antal kvm.: 8.000





### PROJEKTET FOR PKA I SKEJBY

Det første boligprojekt var en manddomsprøve. Vi kom igennem på en god og overbevisende måde. Et mangelfrit byggeri er altafgørende for succes med boligbyggeri.

Byggeriet har siden været en ambassadør for JCN Bolig. En reference, hvor kunder kan se ord realiseret i praksis.

Skejby-projektet har været en katalysator for den succes vi siden har haft med byggeri af boliger og en øjenåbner for tilgangen til at analysere en problemstilling og kortlægge den rette løsning hertil.

Skejby-projektet havde yderligere den vinkel, at bygherre hurtigt ønskede sig en udstillingslejligheder til at promovere udlejningen. Lejlighederne stod klar til fremvisning midtvejs i byggeriet og hjalp rigtig meget med til, at lejlighederne i meget stort omfang var udlejede, da vi afleverede det færdige byggeri.

Man tror det næppe, men det flotte indvendige billede er taget, mens resten af den aktuelle boligblok var rå beton. Udstillingslejligheder er et meget vigtigt parameter for langt de fleste af vores kunder. Det gør en forskel. Derfor er det næsten standard med denne ydelse i vores byggerier.



# JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri



# Egenproduktion

**Egenproduktionen har i 82 år været selve fundamentet for eksistensen af JCN. JCN var først og fremmest en håndværksvirksomhed. Og her i det 82. år er det stadig en vigtig del af JCN Bolig. Men hvor håndværkerne før udgjorde 95% af medarbejderne, så er tallet i dag 50%.**

I 2009 ramte JCN finanskrisen. En krise er først og fremmest hård, men det var også en tid, som var med til at skabe JCN Bolig. Den hårde tid satte spørgsmål ved mange ting i JCN. Blandt andet lød spørgsmålene "er vores egenproduktion konkurrencedygtig? er det årsagen til at vi ikke vinder licitationerne?".

Det betød i 2011, at JCN Bolig for første gang i firmaets historie fik eksterne priser ind på tømrer, beton og elementmontage.

Egenproduktionen var nu i konkurrence. Konkurrence er godt og holder os trimmet. Det betød samtidig, at økonomien blev opdelt i et selvstændigt setup, så det blev målbart.

Fra 2011 til 2020 er der blevet optimeret og alt er blevet trimmet. De faste omkostninger for en håndværker målt op på omsætning er aktuelt faldet med 43%. Et mindre setup og en større omsætning har gjort forskellen.

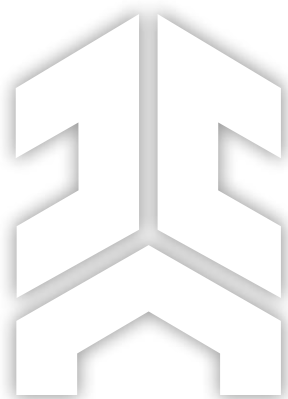
I 2019 er egenproduktionen atter fuldt integreret i JCN Bolig. Alt fra ledelse, kalkulation, arbejdsmiljø, kvalitetssikring, økonomi og det øvrige setup. Egenproduktionens ydelser er fuldt fokuseret på at opføre Danmarks bedste boliger.

## EGENPRODUKTION

Egenproduktion er ikke blot en fordel økonomisk, men i høj grad også strategisk.

- **BETON**  
Det første, som skal laves, og skal derfor kunne sættes hurtigt i gang
- **ELEMENT**  
Kan vi styre råhuset, kan vi styre tidsplanen. Derudover er der kun få udbydere af råhusentrepriser
- **TØMRER**  
Fokus på det indvendige finish arbejde

Egenproduktionen er ansvarlig for cirka 50% af ydelserne indenfor deres relevante arbejdsområder i JCN Bolig. De øvrige 50% købes eksternt. Det sker for at holde et stabilt antal medarbejdere med høj anciennitet og erfaring. Samt for i markedet at kunne gøre anvendelse af gode priser, hvis disse i så fald matcher kvalitetskriterierne.







# 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 beviste 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 der er noget der 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 mere end 217 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 ghettoområder. 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 82 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

**217**  
LÆRLINGE



Vi har hvert år ca.

**12**  
PRAKTIKANTER



“ 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



“ 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



“ En ting er at sidde og læse, men at komme ud og få lov til at være med, deltage og få en masse ansvarsområder, det har været lærerigt! ”  
Helene Lau Adrian, 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 været med i en masse tekniske fag, men også i den afsluttende fase og blev lynhurtigt involveret i alle processer på byggepladsen! ”  
Vinethkanth Srikanth, læser til bygningskonstruktør

# Geografi

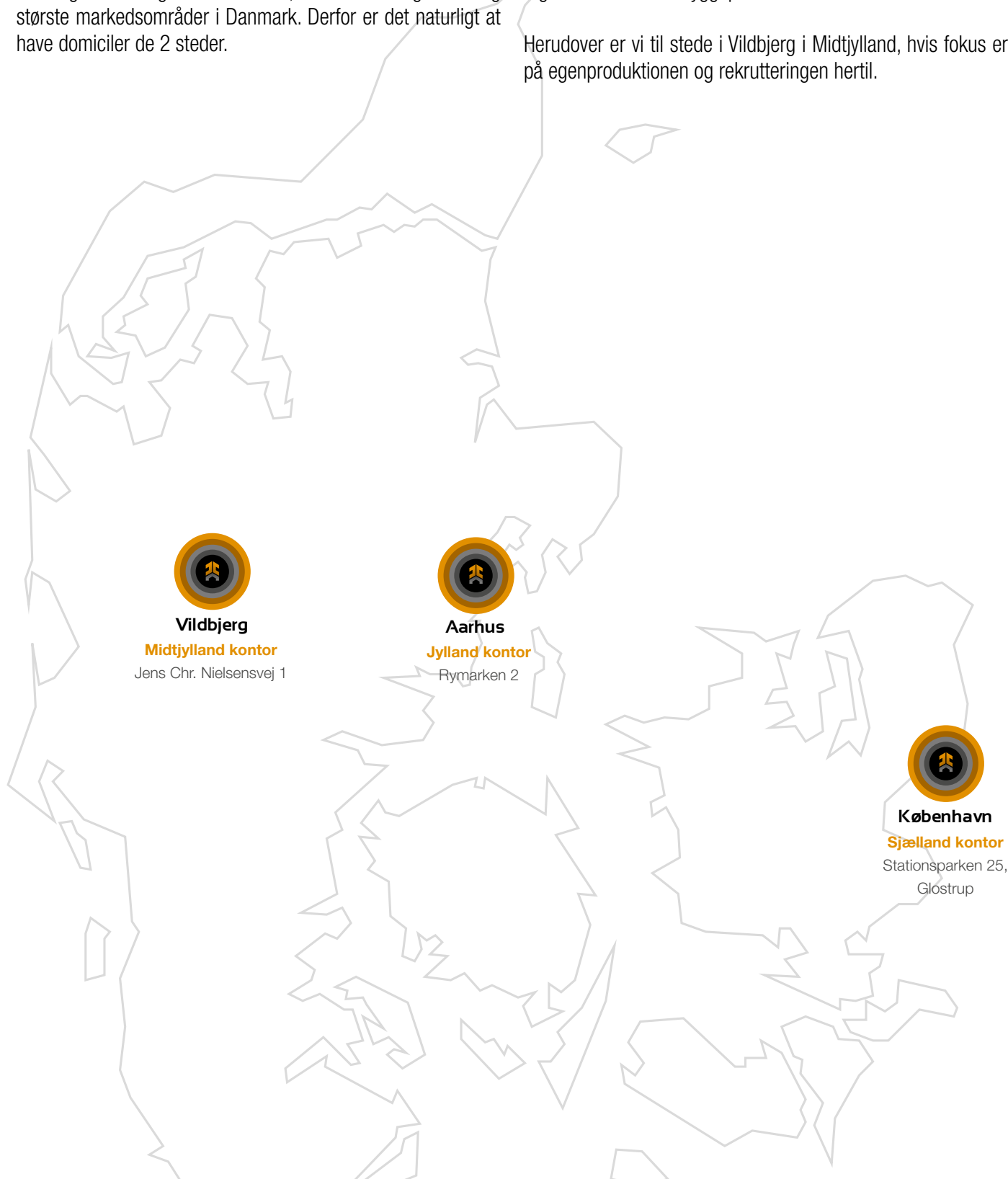
**Fokus. Fokus. Fokus.**

## 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 2 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, hvis fokus er på egenproduktionen og rekrutteringen hertil.



BA22  
tationen  
riets Dagblad







Karrébyen bestående af både private og almene nyttige boliger blev afleveret i 2022.



# JCN Bolig Prisen



## JCN Bolig uddeler hvert år JCN Bolig prisen på Aarhus Universitet - Institut for Byggeri og Bygningsdesign.

De to priser uddeles for det bedste bachelorprojekt (Diplomingeniør, Bsc.) og det bedste speciale (Civilingeniør Msc.)

Der kigges på følgende kriterier:

- Projektet har en klar struktur og resultaterne fremstår tydeligt
- Fagligheden er i top og relevante problemstillinger er belyst
- Projektet udtrykker et fint samarbejde såvel i gruppen som med eksterne interessenter
- Projektet udtrykker et tydeligt engagement i opgaveløsningen

Adm. Direktør hos JCN Bolig Flemming Rasmussen dukkede op til dimensionen og fortalte de studerende lidt om JCN Bolig og hvorfor de 2 vinderprojekter var blevet valgt til at modtage JCN Bolig prisen.

### Diplomingeniøruddannelsen i Bygningsdesign (bachelor)

Vinderprojektet blev kåret i Auditoriet på Navitas og omhandler en forretningsmodel for genbrug af betonelementer.

Emnevalget er først og fremmest top aktuelt set i et bæredygtighedsperspektiv og bygger på et forprojekt fra 6. semester, hvor gruppen har undersøgt hvilken form for genanvendelse af beton, der er den mest bæredygtige.

Ingeniørfagligt favner gruppen virkelig bredt fra statiske og materialemæssige udfordringer ved nedtagning og adskillelse af betonelementer, fastlæggelse af styrkeparametre for genbrugselementer, kvalitetsproblemer (beton-”sygdomme”), byggeskik, projekteringsudfordringer og de forretningsmæssige forhold. Gruppen går samtidig virkelig i dybden med emnerne.

Gruppen har været både ambitiøse og grundige og samarbejdet med eksterne partnere omkring betons styrke- og brud-egenskaber, design af samlinger m.m., med nedrivningsfirmaer og betonelementfabrikker om logistik og omdannelse af elementer.

Det er bare et vildt projekt som rammer tidens ånd. Sammen med gruppens 6. semesterprojekt kunne det godt udgøre en hvidbog om genbrug af betonelementer.

Vinder projektet er udarbejdet af Claus Munk-Stengård, Emil Dehkordi og Tobias M. Fiirgård. Stort tillykke fra JCN Bolig.

### Specialet på Master of Science (civilingeniør)

Vinderprojektet omhandler problemstillingen med at optimere byggeprocesser ved brug af ny teknologi, f.eks. til at overvåge projekters fremdrift og opdateringer om fremdriften. Dette er en velkendt problemstilling i branchen, hvor forkerte fremdriftsrapporter kan koste bygherrer dyrt.

Projektet anvender for første gang i Danmark elektronisk billedgenkendelse baseret på et 360 graders kamera, kombineret med kunstig intelligens, som bruges til at vurdere fremdriften på byggepladsen og sammenligne den med en BIM model.

Specialet indeholder et omfattende baggrundsafsnit med adskillige måneders dataindsamling om det nye Lidl-hovedkvarters byggeprojekt som er rygraden i casestudiet. Det tekniske aspekt af specialet er state of the art. Det anvender computersyn baseret på 360 graders kameraer og en AI-motor, der forbinder objekterne identificeret på billederne med BIM-modellen.

Afhandlingen adresserer det udbredte problem med, hvordan entreprenører (og kunder) opnår pålidelig fremskridtsovervågning ved brug af teknologi. Deres speciale har også været i medierne, da Ingeniørens Buildingtech media skrev om projektet nyheden “Kunstig intelligens og 360 graders kamera sparer konflikter og tid på byggeri”.

De studerende har gjort et fremragende stykke arbejde ved brug af billedgenkendelse til automatisk fremdriftsovervågning i byggeriet.

Stort tillykke med JCN Bolig Prisen til Lars Thorkildsen og Nikolaj Urfeldt.



## Ejerledet virksomhed



Ledelsen hos JCN Bolig udenfor kontoret på Rymarken i Aarhus.

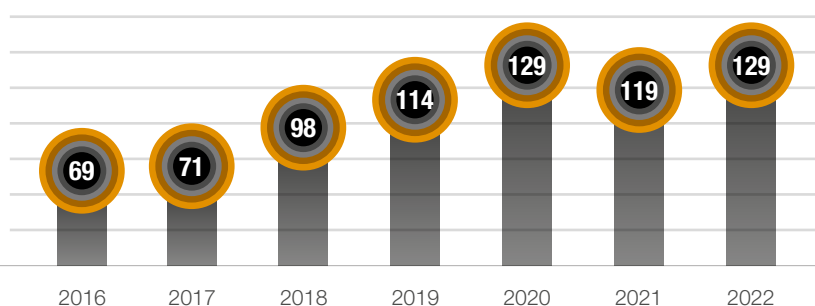
### Vi skal kunne sidde sammen omkring et bord ...

#### EN KOMPLET LEDERGRUPPE

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 vigtig 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 for teknik og design Benny Maagaard er ligeledes medejere af JCN Bolig. Primo 2021 blev flere i JCN Boligs ledelse aktionærer. Det er sket som forlængelse af den langsigtede planlægning, hvor det er et ønske, at ledelsen er tæt knyttet til virksomheden. Det skaber en helt speciel fornemmelse af at være medejer og være fast forankret i JCN Bolig. Det giver et stabilt og robust JCN Bolig.

### Antal medarbejdere





## EN KOMPLET DIREKTION

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.

Direktør for teknik og design Benny Maagaard startede i 2009 med en bred erfaringsbaggrund fra rådgiverbranchen. Benny Maagaard supplerede JCN Bolig med erfaring i hvordan man skaber det gode projekt med gode tekniske løsninger, og ikke mindst får leveret den ønskede kvalitet til kunden. Benny har stået bag opbygningen af projektledelsens arbejdsredskaber.

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 totalentrepriseverdenen, som stadig var en ny størrelse for JCN Bolig.

Sidst men ikke mindst er Direktør for produktion Anders Borg Salling tiltrådt JCN Bolig og direktionen i 2022. Udvidelsen af direktionen var naturlig. Projekterne er via totalentrepriserne summer vokset støt over årene, ligesom bemanningen tilsvarende er fulgt med omsætningen. Herudover ønskede Benny Maagaard at dedikere mere af sin tid til projekteringen af projekterne. Anders kommer med baggrund fra Hoffmann, NCC og MT Højgaard med solid erfaring, og er gået direkte ind på holdet.



Vi kommer ikke først,  
hvis vi løber i gamle spor



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

**Klaus Klok Kallesøe**  
Chef for egenproduktion  
Tlf.: 2524 7006

**Anders Borg Salling**  
Direktør Produktion  
Tlf.: 2270 8570

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

**Benny Maagaard**  
Direktør Teknik og Design  
Tlf.: 2790 3435

**Adham Baajour**  
Afdelingschef Produktion Sjælland  
& Sektionschef Renovering  
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:

DKK 1.000	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>RESULTAT</b>					
Nettoomsætning	705.468	684.470	540.817	592.619	430.899
Bruttofortjeneste	64.426	53.050	39.075	56.373	35.579
Resultat af ordinær primær drift	27.159	21.593	15.472	31.757	17.711
Resultat før finansielle poster	28.117	22.031	16.095	32.279	18.155
Resultat af finansielle poster	-1.262	-1.455	-117	-1.116	-1.114
<b>Resultat før skat</b>	<b>26.855</b>	<b>20.576</b>	<b>15.978</b>	<b>31.163</b>	<b>17.041</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>20.845</b>	<b>16.008</b>	<b>12.427</b>	<b>24.301</b>	<b>13.283</b>
<b>BALANCE</b>					
Balancesum	215.546	191.659	174.156	164.328	127.574
Egenkapital	73.016	62.771	52.963	64.837	47.136
<b>PENGESTRØMME</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	24.830	39.855	6.762	45.976	-1.888
- investeringsaktivitet	-1.695	-1.260	-598	-3.879	-1.052
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-2.001	-1.226	-1.390	-3.031	-1.285
- finansieringsaktivitet	-8.401	-3.783	-23.283	-7.973	-13.811
Årets forskydning i likvider	14.734	34.812	-17.119	34.124	-16.751
Antal medarbejdere	129	119	129	114	98
<b>NØGLETAL I %</b>					
Overskudsgrad	4,0%	3,2%	3,0%	5,4%	4,2%
Afkastningsgrad	13,0%	11,5%	9,2%	19,6%	14,2%
Soliditetsgrad	33,9%	32,8%	30,4%	39,5%	36,9%
Forrentning af egenkapital	30,7%	27,7%	21,1%	43,4%	29,9%
Likviditetsgrad	155,5%	147,8%	140,7%	161,2%	139,4%

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



# Resultatopgørelse

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK 1.000	NOTE	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>1</b>	<b>705.468</b>	<b>684.470</b>
Produktionsomkostninger	<b>2</b>	-641.042	-631.420
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>64.426</b>	<b>53.050</b>
Distributionsomkostninger		-1.771	-1.303
Administrationsomkostninger	<b>2</b>	-35.496	-30.154
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>27.159</b>	<b>21.593</b>
Andre driftsindtægter		958	438
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>28.117</b>	<b>22.031</b>
Finansielle indtægter	<b>3</b>	379	506
Finansielle omkostninger		-1.641	-1.961
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.855</b>	<b>20.576</b>
Skat af årets resultat	<b>4</b>	-6.010	-4.568
<b>Årets resultat</b>		<b>20.845</b>	<b>16.008</b>





## Balance

### 31. DECEMBER - AKTIVER

DKK 1.000	NOTE	2022	2021
		TDKK	TDKK
Grunde og bygninger		5.939	6.962
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.972	3.534
Indretning af lejede lokaler		334	461
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>10.245</b>	<b>10.957</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	<b>6</b>	2.913	2.913
Andre værdipapirer og kapitalandele	<b>7</b>	30	30
Deposita	<b>7</b>	899	503
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.842</b>	<b>3.446</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.087</b>	<b>14.403</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		86.782	66.641
Igangværende arbejder for fremmed regning	<b>8</b>	22.867	31.268
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.515
Andre tilgodehavender		112	62
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		3.107	2.725
Periodeafgrænsningsposter	<b>9</b>	1.978	1.016
<b>Tilgodehavender</b>		<b>114.846</b>	<b>103.227</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10</b>	<b>86.613</b>	<b>74.029</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>201.459</b>	<b>177.256</b>
<b>Aktiver</b>		<b>215.546</b>	<b>191.659</b>

# Balance

## 31. DECEMBER - PASSIVER

DKK 1.000	NOTE	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital	11	1.436	1.436
Overført resultat		61.180	50.735
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.400	10.600
<b>Egenkapital</b>		<b>73.016</b>	<b>62.771</b>
Hensættelse til udskudt skat	13	12.982	8.975
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.982</b>	<b>8.975</b>
Kreditinstitutter		49	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.836	60.959
Igangværende arbejder for fremmed regning, forpligtelser	8	48.762	49.092
Anden gæld		8.901	9.862
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>129.548</b>	<b>119.913</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>129.548</b>	<b>119.913</b>
<b>Passiver</b>		<b>215.546</b>	<b>191.659</b>

Resultatdisponering  
 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser  
 Nærtstående parter  
 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor  
 Anvendt regnskabspraksis

12  
 16  
 17  
 18  
 19



## 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	50.735	10.600	62.771
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.600	-10.600
Årets resultat	0	10.445	10.400	20.845
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.436</b>	<b>61.180</b>	<b>10.400</b>	<b>73.016</b>







# Pengestrømsopgørelse

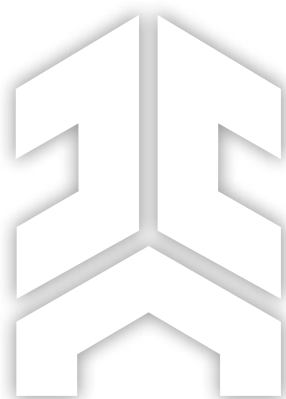
1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK 1.000	NOTE	2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		20.845	16.008
Reguleringer	14	9.283	8.703
Ændring i driftskapital	15	-1.651	24.457
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>28.477</b>	<b>49.168</b>
Renteindbetalinger og lignende		379	506
Renteudbetalinger og lignende		-1.642	-1.961
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>27.214</b>	<b>47.713</b>
Betalt selskabsskat		-2.384	-7.858
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>24.830</b>	<b>39.855</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.001	-1.226
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-396	-147
Salg af materielle anlægsaktiver		702	113
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-1.695</b>	<b>-1.260</b>
Ændring i deponeringskonti		2.199	2.417
Betalt udbytte		-10.600	-6.200
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-8.401</b>	<b>-3.783</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>14.734</b>	<b>34.812</b>
Likvider 1. januar		69.177	34.365
<b>Likvider 31. december</b>		<b>83.911</b>	<b>69.177</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		86.613	74.029
Deponerede konti		-2.702	-4.852
<b>Likvider 31. december</b>		<b>83.911</b>	<b>69.177</b>



## Noter TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>1 Nettoomsætning</b>		
<b>Geografiske markeder</b>		
Nettoomsætning, indland	705.468	684.470
	<b>705.468</b>	<b>684.470</b>
<b>Aktiviteter</b>		
Entreprisekontrakter	705.468	684.470
	<b>705.468</b>	<b>684.470</b>
<b>2 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	66.635	61.025
Pensioner	10.404	9.479
Andre omkostninger til social sikring	1.729	1.469
	<b>78.768</b>	<b>71.973</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	2.446	2.144
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>129</b>	<b>119</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter associerede virksomheder	22	35
Andre finansielle indtægter	357	471
	<b>379</b>	<b>506</b>





## Noter TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000			2022	2021
			TDKK	TDKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat			2.003	4.275
Årets udskudte skat			4.007	288
Regulering af skat vedrørende tidligere år			0	5
			<b>6.010</b>	<b>4.568</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
	<b>TDKK</b>	<b>TDKK</b>	<b>TDKK</b>	
Kostpris 1. januar	14.256	10.638	719	
Tilgang i årets løb	0	1.984	19	
Afgang i årets løb	0	-1.941	0	
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>14.256</b>	<b>10.681</b>	<b>738</b>	
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.294	7.105	258	
Årets afskrivninger	1.023	1.361	146	
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.757	0	
<b>Ned- og afskrivninger 31. december</b>	<b>8.317</b>	<b>6.709</b>	<b>404</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.939</b>	<b>3.972</b>	<b>334</b>	



## Noter TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000	2022	2021
	TDKK	TDKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.913	2.913
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.913</b>	<b>2.913</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Projektselskabet Gårsløv ApS	Vildbjerg	250	50%	5.075	-326
				Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
				TDKK	TDKK
<b>7 Øvrige finansielle anlægsaktiver</b>					
Kostpris 1. januar				30	503
Tilgang i årets løb				0	396
Kostpris 31. december				30	899
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>				<b>30</b>	<b>899</b>

	2022	2021
	TDKK	TDKK
<b>8 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af igangværende arbejder	587.522	539.307
Modtagne acontobetalinge	-613.417	-557.131
	<b>-25.895</b>	<b>-17.824</b>
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	22.867	31.268
Modtagne forudbetalinger under passiver	-48.762	-49.092
	<b>-25.895</b>	<b>-17.824</b>



# JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri

## Noter TIL ÅRSREGNSKABET

### 9 Periodeafgrænsningsposter

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

### 10 Likvide beholdninger

I posten "Likvide beholdninger" er indeholdt TDKK 2.702 (2021: TDKK 4.852), der er rådighedsbegrænset.

### 11 Egenkapital

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

DKK 1.000	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>12 Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.400	10.600
Overført resultat	10.445	5.408
	<b>20.845</b>	<b>16.008</b>
<b>13 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	8.975	8.687
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	4.007	288
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>12.982</b>	<b>8.975</b>



Kristian til rejsegilde på Lille Nyhavn i Skanderborg, som bygges lige ud til søerne.





Niels viser arbejdstilsynet rundt på et af vores byggeprojekter.

## Noter TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-379	-506
Finansielle omkostninger	1.641	1.961
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	2.011	2.680
Skat af årets resultat	6.010	4.568
	<b>9.283</b>	<b>8.703</b>
<b>15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	0	48
Ændring i tilgodehavender	-11.237	16.147
Ændring i leverandører m.v.	9.586	8.262
	<b>-1.651</b>	<b>24.457</b>
<b>16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser: Inden for 1 år	618	488
	<b>618</b>	<b>488</b>
Huslejeforpligtelser med uopsigelighed på 3-53 mdr. (2021: 6-22 mdr.)	2.695	1.571

### 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 balancedagen. 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.

Der er afgivet håndpant i likvide beholdninger på TDKK 20.000 til sikkerhed for kreditinstitutter. Mellemværende med kreditinstitutter udgør pr. statusdagen TDKK 0.

### 17 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

#### Navn

Flera Holding ApS

#### Hjemsted

Brande

## Noter TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000

**2022**
**2021**
**TDKK**
**TDKK**

### 18 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

#### PricewaterhouseCoopers

Revisionshonorar

209

193

Andre ydelser

11

11

**220**
**204**




## Noter

### TIL ÅRSREGNSKABET

#### 19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JCN Bolig A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 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 balance-dagen.

#### 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.

## Noter TIL ÅRSREGNSKABET

### 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## 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 balance-dagen 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 eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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.

### Finansielle poster

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





Emilie er en af vores praktikanter på vores projekt Vestereng i Aarhus.



## Noter

### TIL ÅRSREGNSKABET

#### 19 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. Selskabsskatten 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.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, mder 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. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal 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.

## Noter TIL ÅRSREGNSKABET

### 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Udbytte

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

#### 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 skat- tesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gæld- ende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skat- tesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapital- en, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser 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.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offent- liggjorte regnskabsmateriale.

### HOVED- OG NØGLETAL

#### Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristet gæld}}$



## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

JCN Bolig A/S  
Jens Chr. Niensensvej 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

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

### Direktion

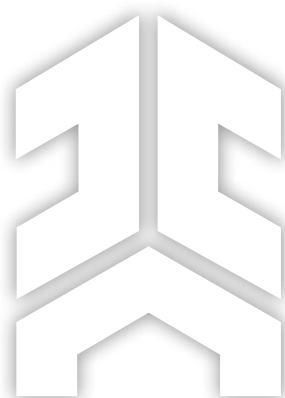
Flemming V. T. Rasmussen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

### Bank

Nykredit  
Dalgasgade 23  
7400 Herning







---

# Årsrapport 2022

01.01.2022 – 31.12.2022



## JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri