

Årsrapport 2019

01.01.2019 – 31.12.2019

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 21.02.2020

Flemming Skov Nielsen
Dirigent



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri

INDHOLD

Ledelsesberetning	3-4
Ledelsepåtegning	6
Uafhængige revisors revisionspåtegning	7-8
Fremtiden kalder	9
JCN Bolig historien	10
Sådan er vi	11-13
Referencer på ALT	14
Geografi	15
Organisering	16
Kalkulation, projektoptimering og indkøb	17
Egenproduktion	18
Lighed og socialt ansvar	21
Bæredygtighed	22-23
Ejerledet virksomhed	24
Hoved- og nøgletal	26
Resultatopgørelse	27
Balance	28-29
Egenkapitalopgørelse	30
Pengestrømsopgørelse	31
Noter til årsregnskabet	33-44
Selskabsoplysninger	47



JCN BOLIG

Rymarken 2, 8210 Aarhus V.
Jens Chr. Nielsensvej 1, 7480 Vildbjerg
Tlf.: 9713 1916 • Web: jcn-bolig.dk
CVR. nr. 12 24 53 43

LEDELSESBERETNING

2019 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 2019 udviser et overskud på DKK 31,2 mio. og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 64,8 mio. Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Resultatet er en realisering af målsætningen på en indtjening i niveauet DKK 30-35 mio. før skat. Omsætningsmæssigt og resultatmæssigt er 2019 det bedste år for JCN Bolig A/S nogensinde, hvilket vi kan være yderst stolte af. Et resultat som er skabt gennem flere års hårdt arbejde om at vise markedet, at JCN Bolig er specialister i boligbyggeri med ordentlighed øverst på dagsordenen.

Likviditetsmæssigt står JCN Bolig stærkere end nogen sinde med en likvid beholdning pr. 31. december 2019 på DKK 60,3 mio. Det er ledelsens vurdering, at en likviditet i denne størrelse er et fornuftigt niveau generelt set i byggebranchen.

2019 har i alle henseender været en videreførelse af JCN Boligs specialisering. Det strategiske fokus på boliger er fastholdt og de nye markeder Renovering og Sjælland er blevet udbygget. JCN Bolig er i dag en landsdækkende virksomhed med 2 fyrtårne i henholdsvis Aarhus og København.

JCN Bolig måler sig selv via medarbejder- og kundetilfredshed samt det finansielle resultat. Også i 2019 har målingerne været blandt de bedste i branchen. Økonomisk viser 2019 regnskabet en overskudsgrad på 5,3 %. Set over de seneste

5 år er overskudsgraden 5,4 %. En ganske unik økonomisk præstation, som kun meget få har matchet i byggebranchen. Et scenarie man i ledelsen næsten ikke turde drømme om, da JCN Bolig blev lanceret. Specialiseringen fra JCN til JCN Bolig har virkelig vist sit værd og det er vi overbeviste om også vil ske fremadrettet.

Benchmarking på top 30 byggevirksomheder i Danmark målt på omsætningen viser, at JCN Bolig finansielt står stærkt i branchen. Balance og gæld er markant mindre ift. omsætning. Kombineret med at indtjeningen er bedre. Det er ligeledes blevet bekræftet i nye samarbejdsaftaler med de finansielle samarbejdspartnere.

2019 er samtidig et år, hvor vi kan notere, at JCN Bolig realiserede 5-års planen fra 2015 ét år før tid. Målet var at realisere en omsætning på DKK 600 mio. med et deraf følgende økonomisk resultat på DKK 30 mio. JCN Bolig er nu en seriøs og ganske synlig aktør på BtB markedet for boligbyggeri. Aktuelt i top 5 i Region Midt målt på boligomsætning, og på grænsen til top 10 på Sjælland, hvor vi kun har været i markedet i 3 år.

Målet for 2020 er at overgå dette års økonomiske resultat, og dermed igen sætte regnskabsrekord.

Aktivitet og ordrebeholdning

Aktivitetsniveauet i 2019 har været stigende i forhold til sidste år. JCN Bolig agerer i et aktuelt godt marked samtidig med at kunderne i stigende grad får øje for vores kompetencer. Aktuelt er der et stort antal henvendelser, der håndteres ift. størrelse, geografi samt naturligvis risikoprofil. Herudover ift. det fastlagte ønskede omsætningsniveau opdelt på Jylland, Sjælland og Renovering.



LEDELSESBERETNING

2019 I HOVEDTRÆK (FORTSAT)

Ordrebeholdningen har aktuelt en sådan størrelse, at det for de kommende år kan konkluderes, at de seneste års vækst vil fortsætte. Aktuelt har JCN Bolig en ordrebeholdning, der dækker 90 % ift. budgettet for 2020. Ordrebeholdningens størrelse er i tråd med det strategiske ønske på nuværende tidspunkt. Ordrebeholdningen udgøres 100 % af boligprojekter BtB.

Den fremadrettede strategi er ikke længere en procentuel omsætningsvækst, men i stedet afløst af et 2024 omsætningsmål således man 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 og dermed -fordele, som var drømmen med lanceringen af JCN Bolig. Begge parametre vil "skinne" ekstra med en øget omsætning.

Organisatorisk råder JCN Bolig over et af branchens stærkeste set-up. Det er yderligere generelt blevet forstærket, samt specifikt med dygtige erfarne kapaciteter på Sjælland.

Generationsskifte

Pr. 1. januar 2020 er generationsskiftet i JCN Bolig blevet effektueres således, at adm. direktør Flemming V. T. Rasmussen fremadrettet besidder aktiemajoriteten i selskabet. Generationsskiftet har fulgt en fastlagt plan med opstart i 2005. Den langsigtede planlægning har haft den planlagte hensigt om ikke at påvirke den daglige drift i virksomheden. Det er JCN Bolig hermed kommet i mål med. JCN Bolig har aktuelt den bedste økonomiske styrke i virksomhedens historie.

3. generation i Nielsen familien, Flemming Skov Nielsen, fortsætter med en aktieandel og et sæde i bestyrelsen.

På vegne af JCN Bolig
Adm. direktør Flemming V. T. Rasmussen

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

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 budget for 2020 forventes der i 2020 et resultat før skat i niveauet DKK 35-40 mio.

Eksternt miljø

Selskabets aktiviteter påvirker ikke det eksterne miljø i væsentligt omfang.

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.





LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for JCN Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

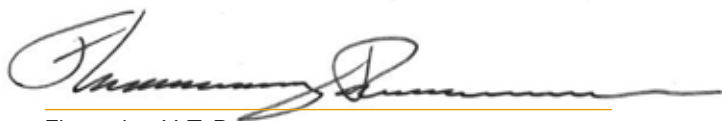
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 21. februar 2020

Direktion



Flemming V. T. Rasmussen
Adm. direktør


Bestyrelse



Flemming Skov Nielsen



Michael Grundt-Gotfredsen



Flemming V. T. Rasmussen
Formand





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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for JCN Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 21. februar 2020

PricewaterhouseCoopers

statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Kim Vorret

Statsautoriseret revisor

mne33256

FREMTIDEN KALDER ...

JCN Bolig har med denne regnskabsafslæggelse samtidig gennemført et velplanlagt generationsskifte. Efter 79 år i familien Nielsens varetægt blev aktiemajoriteten overdraget til adm. direktør Flemming V. T. Rasmussen.

Naturligvis et specielt og følelsesladet skifte efter så mange år i familiens eje. Flemming V. T. Rasmussen startede i 2004 hos JCN, som funktionær nr. 5, med en baggrund som økonom og job hos A.P. Møller. Næsten øjeblikkeligt kikkede samarbejdet mellem Flemming Nielsen og Flemming Rasmussen, og allerede i 2005 blev de første aktier handlet.

Efter en ordentlig rutsjetur opad i de første år og efterfølgende nedad efter finanskrisen i 2008, var branchen prøvet af. I 2014 overtog Flemming V. T. Rasmussen direktørposten, en post som Flemming Skov Nielsen på det tidspunkt havde haft i 20 år. I 1994 forudsagde Flemming Skov Nielsen, at 20 år sandsynligt ville være den tid han ønskede at sidde på posten. Så skulle der ny energi til. Samtidig blev generationsskiftet endeligt lagt i rammer.

Det har været vigtigt for Flemming Nielsen og Flemming Rasmussen, at JCN Bolig kunne køre upåvirket videre selvom der pågår et generationsskifte. "Det er derfor glædeligt, at vi nu kan gennemføre et generationsskifte, som godt nok har taget 15 år, men som samtidigt er bundsolidt og sikrer en upåvirket drift. Faktisk et stærkere JCN Bolig end nogensinde før", udtaler adm. direktør Flemming V. T. Rasmussen.

JCN Bolig er fortsat en ejerledet virksomhed, og som fortsat ønsker at gøre en forskel i byggebranchen, som specialisten på boligbyggeri BtB. Aktuelt er der ansat 135 medarbejdere i virksomheden. Vi har dygtige individualister, men det er som en samlet enhed vi præsterer. Og vi præsterer godt. Så har vi vist ikke sagt for meget. . . Vi er ikke bange for at gå nye veje. Vi kommer ikke først, hvis vi løber i gamle spor.



Benny Maagaard
Teknisk direktør
Tlf.: (+45) 27 90 34 35
Mail: bm@jcn-bolig.dk

Flemming V. T. Rasmussen
Adm. direktør
Tlf.: (+45) 27 24 77 20
Mail: fr@jcn-bolig.dk

Lars Adamsen
Salgs- og udviklingsdirektør
Tlf.: (+45) 27 90 34 36
Mail: lpa@jcn-bolig.dk



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 2013 blev JCN til JCN Bolig med fokus på specialisering indenfor boligbyggeri.

I 2009 og frem til 2013 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 Flemming Nielsen og Flemming Rasmussen 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 den 78 årige entreprenørvirksomhed 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 kvalitetsniveauet 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 2020, salgs- og udviklingsdirektør Lars Adamsen, Adm. direktør Flemming Rasmussen og teknisk direktør Benny Maagaard.



JCN Bolig i Vildbjerg.



JCN Bolig i Aarhus.



JCN Bolig i Høje Taastrup.

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

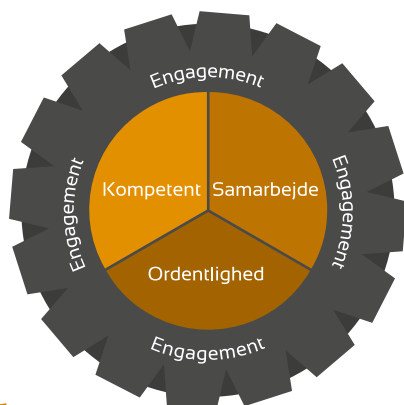
Inden man kan begynde at tale om resultater, bliver man nødt til at have fundamentet på plads. Det kalder vi hos JCN Bolig for vores værdier. Ikke værdier af den fornemme slags, men den slags værdier vi ikke skal slå op i en brochure for at huske. Det er værdier, som dannes af os som mennesker. Og som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



PERFORMANCE

JCN blev til JCN Bolig primo 2013. Det blev samtidig klart defineret, at vi ønskede at være Danmarks bedste. Ikke blot noget, der skulle udtales, men noget, som også skulle følges til dørs med konkrete målinger. Hos JCN Bolig tror vi ikke kun på økonomiske målinger. De fortæller ikke hele sandheden og er ofte kortsigtede. Lad os forklare:

- Medarbejdertilfredshed = Det lange sigte. Udgangspunktet 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.

Det er en selvfølge, at vi laver valide målinger på alle typer performance regelmæssigt, så vi kan følge kursen af JCN Bolig.

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 millionomsætning. Aktuelt er JCN Bolig blandt Danmarks 10 største byggevirksomheder målt på boligprojekter BtB.

JCN Bolig har opført 2699 boliger.

JCN Bolig har 2226 boliger under opførelse.

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.

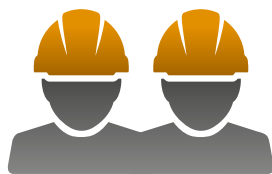
SÅDAN ER VI

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. I de følgende sider vil de afgørende bagvedliggende parametre blive belyst.



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



5 år i top
i Danmark



Vi er Danmarks bedste indenfor
BOLIGBYGGERI

JCN BOLIG

ØKONOMI
KUNDER
LEVERANDØRER
MEDARBEJDERE

Ikke en del af strategi
"Bare lige"



REFERENCER PÅ ALT

Referencer på alt var målet med skabelsen af JCN Bolig. Dvs. referencer indenfor alle 4 boligsegmenter: tæt/lav boliger, etageboliger, ungdomsboliger samt renovering af boliger.

SPECIALISERING SKABER REFERENCER

Problemet med referencer for det daværende JCN, med alle former for byggeri var, at prækvalifikationer via det offentlige samt øvrige bygherrer vedvarende gav problemer. Problemet var, at kunderne vil have et antal referencer, der maksimalt må være 5 år gamle. Det er bare ikke muligt, hvis man spreder sig bredt.

Specialiseringen var uundgåelig, hvis det skulle være muligt at fremvise det ønskede antal relevante referencer. Derfor skabelsen af JCN Bolig. I 2020 udgaven af JCN Bolig er dette mål realiseret. JCN Bolig kan fremvise flere referencer indenfor alle segmenter, der maksimalt er 5 år gamle. Og referencerne udvides og bliver stadig bedre i takt med, at omsætningen vokser år for år.

Udover JCN Bolig som virksomhed, med dennes økonomi og ledelse, så er referencerne altafgørende. Referencer viser, om vi har udført et lignende projekt før. Et lignende projekt er den

største sikkerhed som en bygherre kan få i forhold til en ny samarbejdspartner. Det sammen med en reference fra en tidligere kunde. Så er man på rimelig sikker grund, som kunderne ofte udtrykker det.

Referencer er vigtige for at dokumentere, kompetencer. "Har I virkelig prøvet at bygge etagebyggeri, eller tror I bare det er ligesom et tæt/lav projekt?". JCN Bolig kan i dag fremvise ikke bare referencer, men overbevisende referencer. Referencer, som er veldokumenterede, med kundeudtalelser, eksternt udførte kundetilfredshedsmålinger samt beskrivelse af, hvordan projekterne er blevet udført.

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

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 dét niveau af håndværk vi ønsker.

ETAGE BOLIGER



Ovenvande, Skanderborg

TÆT/LAV BOLIGER



Søndervig Feriepark

UNGDOMSBOLIGER



Aabykollegiet, Aarhus

RENOVERING



Gellerupparken B4, Aarhus



Oriente, København



NYE, Aarhus



Torvehuset, Aarhus



Gellerupparken B7, Aarhus



Nordlandet, Aarhus



Gl. Egå, Aarhus



Helsinkigade, København



Græsvangen, Aarhus



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.



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 maksimalt at have 15 medarbejdere til at referere til 1 leder. Ellers er det ikke muligt at have den nærhed til medarbejderne, som vi ønsker.
- JCN Bolig ønsker, at projektcheferne har ejerskab og ansvar for tid, kvalitet og økonomi.

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

Nyeste skud på organisationsstammen er marketing. Det skal være tydeligt for vores omgivelser, hvad vi kan. Ikke blot for os selv.

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.



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 10 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.

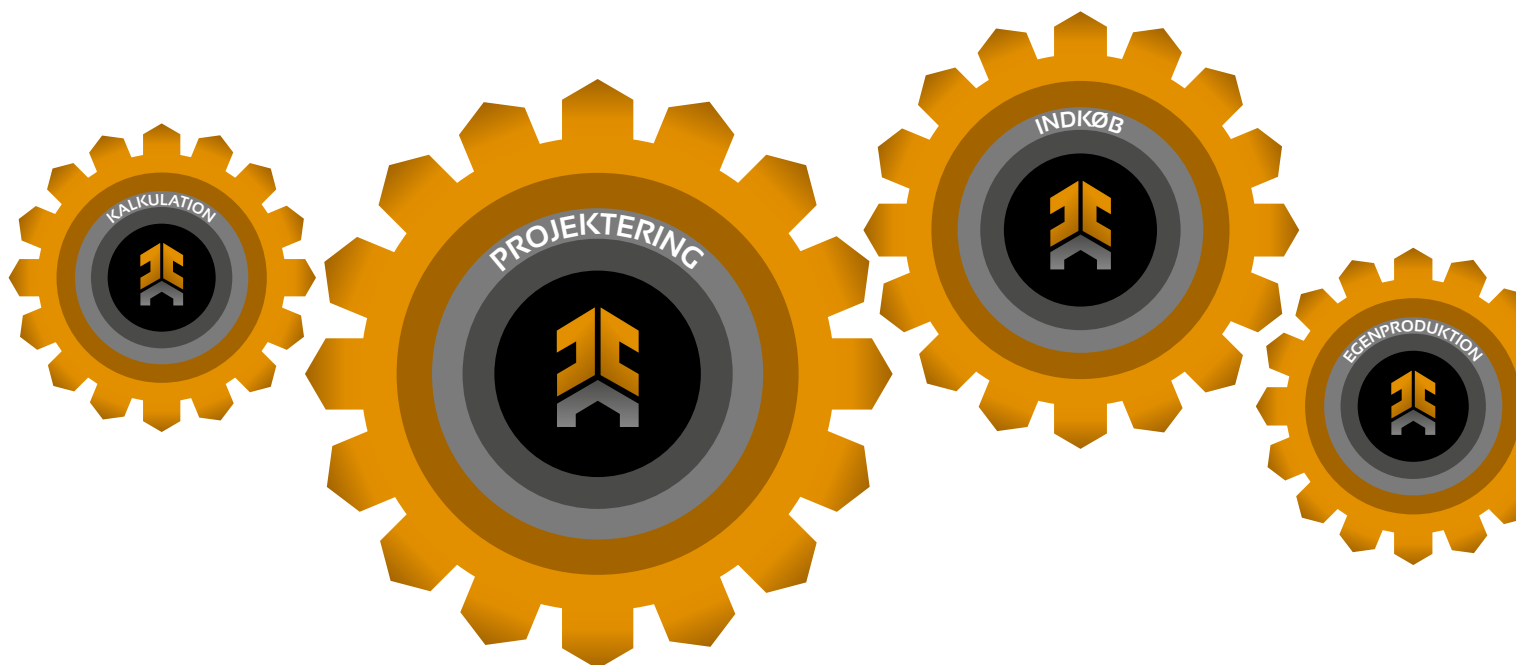
GENNEMTÆNKT BYGGERI

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.
- Indkøbschefen er sparringspartner på hvilke leverandører, der skal inddrages, samt hvor der kan laves indkøb til fælles gavn for flere projekter.
- Projekteringsafdelingen med specifikke eksperter på konstruktioner, tømmer, 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 tømmer, 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.



EGENPRODUKTION

Egenproduktionen har i 78 år været selve fundamentet for eksistensen af JCN. JCN var først og fremmest en håndværksvirksomhed. Og her i det 79. år er det stadig en vigtig del af JCN Bolig. Men hvor håndværkerne før udgjorde 95% af medarbejdere, så er tallet i dag 50%.

I 2009 ramte JCN Bolig 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 2018 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.

- **TØMRER**
Fokus på det indvendige finish arbejde
- **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

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.

Vi har uddannet
206
LÆRLINGE

Uddannelse af ungdommen skaber fremtiden!







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 og 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 fx. kan der være foretaget valg og disponeringer, der tipper sagen i positiv eller negativ retning.

Hvis fx. 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 3-4 praktikanter ad gangen.

I år har vi indgået 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 gives der en pris til det bachelorprojekt, 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 200 lærlinge i virksomheden.

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

INVOLVERING AF LOKALE

Vi arbejder i øjeblikket i områder, der er kategoriseret som ghettoområder. Her har vi valgt at lave ansættelser af beboere, som ellers har haft svært ved at finde fodfæste på arbejdsmarkedet.

I samarbejde med jobformidlingen har vi fundet et antal lokale beboere, som gik ledige, men var kategoriseret som jobparate.

Derfor har vi haft flere i jobtræning/virksomhedspraktik og det har resulteret i en fastansættelse i ufaglært job. Desuden har vi ansat 3 på deltid som ufaglærte.

STØTTE I LOKALOMRÅDET

JCN Bolig startede i Vestjylland for 78 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. Sidst har vi ydet økonomisk støtte, så det lokale plejehjem kunne købe en ny bus. 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.



I oktober 2019 kunne vi overrække
svendebrev til lærling nr. 206
JCN Bolig



BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed har i det danske samfund i 2019 været et af de temaer, som har fyldt mest. Vi har kunder, hvor det ikke fylder noget i hverdagen, og vi har kunder, hvor det er et afgørende parameter. Det er nok meget karakteristisk for samfundet. Der skal lige smages på, hvad bæredygtighed er for noget.

BÆREDYGTIGT BYGGERI

JCN Bolig er aktuelt godt i gang med at indhente erfaringer på bæredygtigt byggeri. Byggeriet af kollegiet Katrinebjerg i Aarhus skal certificeres med Guld DGNB, som er en standard indenfor bæredygtighed. På den måde starter vi hårdt ud med bæredygtighed. Projektet er fulgt op med endnu et DGNB projekt i Aarhus. Aktuelt er projektet Lisbjerg for NREP ved at skyde op af jorden i Aarhus forstaden.

JCN Bolig er således tryk ved at indgå i nye projekter målrettet bæredygtighed. Det giver helt sikkert nogle andre måder at sammensætte byggeriet i forhold til både materialer og byggemetoder.

Her stopper fokuset på bæredygtighed dog ikke. Emnet har også påvirket vores medarbejdere i deres egne tanker og handlinger. Vi anvender derfor ikke mere vandflasker, men det gode vand fra vandhanen. Vi koordinerer samkørsel mellem kontorer og byggepladser. Vi har indført samarbejdsaftale med leverandør af Aura El, der sammen med JCN Bolig giver mulighed for dele-elbiler ved boligprojekter.

Generelt er bæredygtighed et emne, der løbende får mere og mere fokus på mange fronter.

JCN Bolig har en holdning til bæredygtighed og har aktuelt fokus på, hvordan det skal videreudvikles i virksomheden.



KATRINEBJERG - BÆREDYGTIGT, GULD-CERTIFICERET BYGGERI

UNGDOMSBOLIGER I AARHUS

I totalentreprise står JCN Bolig bag opførelsen af 111 ungdomsboliger for Boligkontoret Aarhus ved indgangen til Aarhus-bydelen Katrinebjerg. Ambitionsniveauet og kompleksiteten er høj i boligprojektet, der kombinerer en markant arkitektur med en DGNB-certificering til guld.

Byggeriet opføres i den sydlige del af Katrinebjerg og går under navnet "Terrassehuset" grundet de terrasserende niveauer, som giver bebyggelsen et ikonisk udseende. JCN Bolig har en række prominente ungdomsboligprojekter blandt referencerne, men det er første gang vi beskæftiger os med DGNB-certificeret byggeri.

Der er mange pointparametre at forholde sig til, og det har derfor været en kompleks, men også lærerig proces, hvor vi har fået god hjælp af Ekolab, der har været vores DGNB-rådgivere på opgaven.

De høje certificeringskrav har stor betydning for måden JCN Bolig har grebet projekterings- og udførelsesfasen an på. Et af pointkriterierne er, at huset skal være let at skille ad igen, og derfor er man nødt til at begrænse mængden af lim og byggeskum mest muligt. Derudover skal den overvejende del af byggematerialerne være miljødeklarerede, hvilket hele tiden er en afvejning i forhold til økonomien.

Der har ligeledes været fokus på at reducere udledningen af CO₂, støv, støj og vibrationer til et minimum, og det har stillet særlige krav til udstyret hos både os selv og vores underentreprenører. Derudover er dokumentation af byggeriet større bl.a. som følge af skærpet krav til arbejdsmiljøet undervejs i byggeprocessen. Terrassehusets dynamiske facade kommer primært til at bestå af skærmtegl, som er kombineret med FSC-certificeret træ fra bæredygtigt skovbrug, hvilket er med til at skabe et nyt behov. Når man anvender så meget træ, er man nødt til at brandimprægner det. I vores tilfælde har det krævet en miljødeklareret imprægnering, hvor det med sikkerhed kan fastslås, at væsken ikke indeholder nogle former for giftige stoffer.

Det er vores første DGNB-byggeri, og vi kan tage mange erfaringer med os videre. Vi vil blandt andet være skarpere på at stille de rigtige krav, når vi skriver kontrakter med underentreprenører, og være mindre afhængige af vores miljørådgivere på baggrund af de kompetencer, vi nu har opøvet på området.

Bæredygtigt byggeri indenfor ungdomsboliger i Aarhus er fremtiden, ikke kun for de unge studerende, der skal forme fremtiden, men også for JCN Bolig - for vi vil gerne være med til at vise vejen og være en del af den fremtid.



EJERLEDET VIRKSOMHED

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

EN STÆRK STRATEGISK DREVET VIRKSOMHED

Når man kobler den stærke strategiske profil sammen med en ejerledet virksomhed får man en særdeles handlekraftig virksomhed. Det giver mulighed for med få personer at sætte sig sammen rundt om et lille mødebord med bygherre, hvis der opstår potentielle konfliktsituationer. JCN Bolig er ikke et "flerehovedet monster" med juridisk afdeling mv. Vi kan med ganske kort varsel være handlekraftig og sætte os sammen med bygherre og finde en løsning på situationen. Det er en efterspurgt vare ved alle vores samarbejdspartnere.

DET BEDSTE FRA BEGGE VERDENER

Ofte er ejerledede virksomheder nok også en anelse for handlekraftige. Man bliver for egenrådige. Man vil selv bestemme. For at få det bedste fra begge verdener har man i JCN Bolig, som ejerledet virksomhed, dannet en professionel bestyrelse med det primære mål at sikre strategiens eksekvering. 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.

EJERLEDET

JCN Bolig har i dag adm. direktør Flemming V. T. Rasmussen som hovedaktionær. Flemming har gennem et 15-årigt generationsskifte overtaget aktiemajoriteten, og har derfor virksomhedens DNA dybt inde under huden. Salgs- og udviklingsdirektør Lars Adamsen og teknisk direktør Benny Maagaard er ligeledes medejere af JCN Bolig. Herudover varetager virksomhedens tidligere hovedaktionær og 3. generation i virksomheden Flemming Skov Nielsen en bestyrelsespost med en mindre ejerandel.

EN KOMPLET DIREKTION

Adm. direktør Flemming Rasmussen kom til JCN Bolig i 2004 med en baggrund fra Handelshøjskolen og A.P. Møller – Maersk. 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.

Engagementet fra håndværkerne og 3. generation i virksomheden Flemming Nielsen smittede hurtigt Flemming Rasmussen, og allerede efter 1,5 år blev han medejer af JCN Bolig. Hele den beskedne private opsparing på kr. 115.000 blev investeret d. 27/12-2005.



Vi kommer ikke først,
hvis vi løber i gamle spor



Teknisk direktør 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 og gjorde den komplet. Også Lars Adamsens baggrund var anderledes for JCN Bolig. 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. JCN Bolig skulle ikke længere være aggressivt ventende ved telefonen ...



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:

	2019	2018	2017	2016	2015
DKK 1.000	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
RESULTAT					
Nettoomsætning	592.619	430.899	-	-	-
Bruttofortjeneste	56.373	35.579	39.887	33.426	17.981
Resultat af ordinær primær drift	31.757	17.711	22.004	16.237	1.300
Resultat før finansielle poster	32.279	18.155	22.004	16.237	1.300
Resultat af finansielle poster	-1.116	-1.114	-1.893	-1.147	14.296
Resultat før skat	31.163	17.041	20.111	15.089	15.596
Årets resultat	24.301	13.283	15.528	11.800	15.569
BALANCE					
Balancesum	164.328	127.574	107.086	88.661	73.936
Egenkapital	64.837	47.136	41.624	31.807	28.187
PENGESTRØMME					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	45.976	-1.888	20.230	23.445	-610
- investeringsaktivitet	-3.879	-1.052	-1.879	2.936	8.809
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-3.031	-1.285	-2.555	-2.168	-3.499
- finansieringsaktivitet	-7.973	-13.811	-6.814	-10.486	2.647
Årets forskydning i likvider	34.124	-16.751	11.537	15.895	10.846
Antal medarbejdere	114	98	71	69	60
NØGLETAL I %					
Afkastningsgrad	19,6%	14,2%	20,5%	18,3%	1,8%
Soliditetsgrad	39,5%	36,9%	38,9%	35,9%	38,1%
Forrentning af egenkapital	43,4%	29,9%	42,3%	39,3%	76,1%
Likviditetsgrad	161,2%	139,4%	151,5%	144,0%	138,5%

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	2019 DKK	2018 DKK
NETTOOMSÆTNING		592.619	430.899
Produktionsomkostninger	1	-536.246	-395.320
BRUTTORESULTAT		56.373	35.579
Distributionsomkostninger		-739	-409
Administrationsomkostninger	1	-23.877	-17.459
Resultat af ordinær primær drift		31.757	17.711
Andre driftsindtægter		743	499
Andre driftsomkostninger		-221	-55
Resultat før finansielle poster		32.279	18.155
Finansielle indtægter	2	739	524
Finansielle omkostninger	3	-1.855	-1.638
Resultat før skat		31.163	17.041
Skat af årets resultat	4	-6.862	-3.758
Årets resultat		24.301	13.283



BALANCE

31. DECEMBER - AKTIVER

DKK 1.000	NOTE	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		8.978	9.649
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.729	4.399
Indretning af lejede lokaler		473	92
Materielle anlægsaktiver	5	14.180	14.140
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	2.913	1.913
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	30	30
Deposita	7	502	143
Finansielle anlægsaktiver		3.445	2.086
Anlægsaktiver		17.625	16.226
Råvarer og hjælpematerialer		198	194
Færdigvarer og handelsvarer		848	840
Varebeholdninger		1.046	1.034
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.778	70.743
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	23.473	10.165
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		229	178
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.540	2.260
Andre tilgodehavender		273	248
Selskabsskat		654	121
Periodeafgrænsningsposter	9	426	439
Tilgodehavender		85.373	84.154
Likvide beholdninger	10	60.284	26.160
Omsætningsaktiver		146.703	111.348
Aktiver		164.328	127.574



BALANCE

31. DECEMBER - PASSIVER

DKK 1.000	NOTE	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		1.436	1.436
Overført resultat		39.100	39.100
Foreslået udbytte for regnskabsåret		24.301	6.600
Egenkapital	11	64.837	47.136
Hensættelse til udskudt skat	13	6.872	9
Hensatte forpligtelser		6.872	9
Leasingforpligtelser		0	564
Anden gæld		1.631	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.631	564
Leasingforpligtelser	14	513	343
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.534	34.723
Igangværende arbejder for fremmed regning, forpligtelser	8	23.694	32.183
Anden gæld	14	13.247	12.616
Kortfristede gældsforpligtelser		90.988	79.865
Gældsforpligtelser		92.619	80.429
Passiver		164.328	127.574

Resultatdisponering	12
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17
Nærtstående parter	18
Anvendt regnskabspraksis	19



EGENKAPITALOPGØRELSE

31. DECEMBER

DKK 1.000	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.436	39.100	6.600	47.136
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.600	-6.600
Årets resultat	0	0	24.301	24.301
Egenkapital 31. december	1.436	39.100	24.301	64.837





PENGESTRØMSOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK 1.000	NOTE	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat		24.301	13.283
Reguleringer	15	10.460	7.231
Ændring i driftskapital	16	12.867	-16.943
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		47.628	3.571
Renteindbetalinger og lignende		739	524
Renteudbetalinger og lignende		-1.859	-1.637
Pengestrømme fra ordinær drift		46.508	2.458
Betalt selskabsskat		-532	-4.346
Pengestrømme fra driftsaktivitet		45.976	-1.888
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.031	-1.285
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-1.358	-4
Salg af materielle anlægsaktiver		510	237
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-3.879	-1.052
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-5.623
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-394	-388
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-979	0
Betalt udbytte		-6.600	-7.800
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-7.973	-13.811
Ændring i likvider		34.124	-16.751
Likvider 1. januar		26.160	42.911
Likvider 31. december		60.284	26.160
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		60.284	26.160
Likvider 31. december		60.284	26.160



NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000	2019 DKK	2018 DKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	54.754	43.758
Pensioner	7.419	5.857
Andre omkostninger til social sikring	1.548	1.397
Andre personaleomkostninger	777	657
	64.498	51.669
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	114	98
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	31	0
Renteindtægter associerede virksomheder	76	64
Andre finansielle indtægter	632	460
	739	524
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.855	1.634
Valutakurstab	0	4
	1.855	1.638



NOTER

TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000	2019	2018	
	DKK	DKK	
4 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	0	3.879	
Årets udskudte skat	6.863	-115	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	2	
	6.862	3.766	
der fordeler sig således:			
Skat af årets resultat	6.862	3.758	
Skat af egenkapitalbevægelser	0	8	
	6.862	3.766	
5 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	14.123	8.410	453
Tilgang i årets løb	115	2.420	496
Afgang i årets løb	0	-1.174	-453
Kostpris 31. december	14.238	9.656	496
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.475	4.010	360
Årets afskrivninger	785	1.505	68
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-588	-405
Ned- og afskrivninger 31. december	5.260	4.927	23
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.978	4.729	473
Heraf finansielle leasingaktiver	0	510	0



NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000

	2019	2018
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.913	1.913
Tilgang i årets løb	1.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.913	1.913

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Projektselskabet Gårslev ApS	Vildbjerg	250	50%	5.655	-552
				Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
				DKK	DKK
7 Øvrige finansielle anlægsaktiver					
Kostpris 1. januar				30	143
Tilgang i årets løb				0	359
Kostpris 31. december				30	502
Regnskabsmæssig værdi 31. december				30	502

	2019	2018
	DKK	DKK
8 Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af igangværende arbejder	528.028	350.198
Modtagne acontobetalinge	-528.249	-372.216
	-221	-22.018
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	23.473	10.165
Modtagne forudbetalinger under passiver	-23.694	-32.183
	-221	-22.018

NOTER

TIL ÅRSREGNSKABET

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnemeter og renter.

10 Likvide beholdninger

I posten "Likvide beholdninger" er indeholdt TDKK 8.800, der er rådighedsbegrænset.

11 Egenkapital

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

DKK 1.000	2019 DKK	2018 DKK
12 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	24.301	6.600
Overført resultat	0	6.683
	24.301	13.283
13 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	9	124
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	6.863	-115
Hensættelse til udskudt skat 31. december	6.872	9



NOTER

TIL ÅRSREGNSKABET

14 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

DKK 1.000	2019 DKK	2018 DKK
Leasingforpligtelser		
Mellem 1 og 5 år	0	564
Langfristet del	0	564
Inden for 1 år	513	343
	513	907
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.631	0
Langfristet del	1.631	0
Øvrig kortfristet gæld	13.247	12.616
	14.878	12.616



NOTER

TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000	2019	2018
	DKK	DKK
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-739	-524
Finansielle omkostninger	1.855	1.638
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	2.482	2.359
Skat af årets resultat	6.862	3.758
	10.460	7.231
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-12	629
Ændring i tilgodehavender	-684	-39.105
Ændring i leverandører m.v.	13.563	21.496
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	37
	12.867	-16.943
17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	435	236
Mellem 1 og 5 år	0	42
	435	278
Huslejeforpligtelser med uopsigelighed på 22-46 mdr., med en huslejeforpligtelse på	2.471	0
Huslejeforpligtelser med uopsigelighed på 6 mdr., med en huslejeforpligtelse på	0	143

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 Stengren 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.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

18 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Stengren Holding ApS

Hjemsted

Vildbjerg



NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JCN Bolig A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel 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 leasing ydelsens 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.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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





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 Stengren 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. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Varebeholdninger

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

Nettorealizationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgskostninger. Nettorealizationsværdien 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 nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 skatte- satser, 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 skatte- satser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsom- kostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amor- tiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige 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 re- sultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligt- elser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der ind- går 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 gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabs- deltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

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

HOVED- OG NØGLETAL

Forklaring af nøgletal

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
Hjemmeside: 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
Flemming V. T. Rasmussen

Direktion

Flemming V. T. Rasmussen

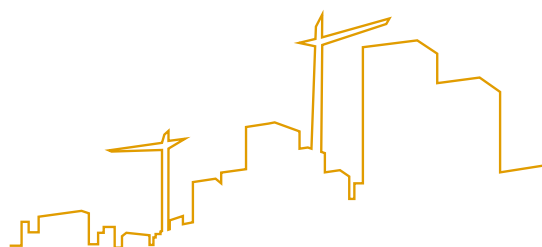
Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Bank

Nykredit
Dalgasgade 23
7400 Herning





Årsrapport 2019

01.01.2019 – 31.12.2019



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri