

Årsrapport 2020

01.01.2020 – 31.12.2020

JCN Bolig A/S

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26.02.2021

Flemming Skov Nielsen
Dirigent



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri

INDHOLD

| | | | |
|----------------------------------------|-------|------------------------------------------|-------|
| God stemning = Godt byggeri | 2-3 | Organisering | 28-29 |
| Ledelsesberetning | 4-5 | Kalkulation, projektoptimering og indkøb | 30 |
| Nøgletal | 6 | Afleringsprocedure x 3 | 32-33 |
| Ledelsespåtegning | 6 | Egenproduktion | 34 |
| Uafhængige revisors revisionspåtegning | 8-9 | Lighed og socialt ansvar | 37 |
| Fremtiden kalder | 10-11 | Bæredygtighed & Lisbjerg MIAA | 38-39 |
| JCN Bolig bag ny bydel | 12-13 | Ejerledet virksomhed | 40-41 |
| JCN Bolig historien | 14 | Hoved- og nøgletal | 42 |
| 80 års jubilæum | 15 | Resultatopgørelse | 43 |
| Sådan er vi | 16-19 | Balance | 44-45 |
| JCN Bolig Årshjul | 20-21 | Egenkapitalopgørelse | 46 |
| Feriehusene i Søndervig | 22-23 | Pengestrømsopgørelse | 47 |
| Geografi | 24-25 | Noter til årsregnskabet | 49-60 |
| Referencer på ALT | 26-27 | Selskabsoplysninger | 63 |



**JCN Bolig VIL aflevere et godt byggeri.
Derfor skal alle være med til
at skabe en god stemning.**




JCN BOLIG
Vi er specialiserede i boligbygging

Rymarken 2 · 8210 Aarhus V.
 Stationsparken 25, 2. · 2600 Glostrup
 Jens Chr. Nielsensvej 1 · 7480 Vildbjerg
 Tlf.: 9713 1916 · www.jcn-bolig.dk
 CVR. nr. 12 24 53 43

Daniel Olesen
Håndværker, JCN Bolig

Flemming Rasmussen
Adm. direktør, JCN Bolig

God stemning = Godt byggeri

God stemning

Og hvad er det så for en form for ingrediens? Vi skal aflevere et byggeri til rette tid og pris samt i en god kvalitet. Oftest en helt ny form for byggeri, som parterne skal opføre for første gang. Det er ikke ukendt i byggebranchen, at bølgerne kan gå højt og præge omgangstonen.

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 forventninger til hinanden – også på et højt niveau – når vi ønsker at være landets bedste til boligbyggeri. Og det er så her, at ingrediensen kommer i spil ...

Vi ved, at God Stemning giver Godt Byggeri

Faktisk er det måske ikke så stor en opdagelse, men alting lykkes bare bedre, når der er en god stemning. De færreste arbejder godt i en trykket stemning. Der skal altid være plads til at sige sin mening, det værner JCN Bolig om. Men vi har alle sammen en forpligtelse til at sikre, at byggeriet kommer godt i mål og 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.



Ledelsesberetning

2020 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 2020 viser et overskud på DKK 16 mio. og selskabets balance pr. 31.12.2020 viser en egenkapital på DKK 53 mio. Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende. Resultatet er under det udmeldte budgetterede i det seneste regnskab. Alligevel anses resultatet som tilfredsstillende henset til årets udfordrende udvikling, fordi JCN Bolig økonomisk har præsteret godt i 2. halvdel af året. JCN Bolig har kun i mindre grad været negativt påvirket af Covid-19.

Likviditetsmæssigt står JCN Bolig godt med en likvid beholdning pr. 31. december 2020 på DKK 41,6 mio. Et niveau der er steget markant i årets første måneder af 2021. Det er ledelsens vurdering, at likviditeten er god.

2020 har været en videreførelse af JCN Boligs specialisering. Det strategiske fokus på boliger er fastholdt og aktivitetsniveauet på Sjælland er blevet udbygget.

JCN Bolig måler sig selv via medarbejder- og kundetilfredshed samt det finansielle resultat. Også i 2020 har målingerne været gode. Set over de seneste 5 år er overskudsgraden 4,9%. En unik økonomisk præstation.

Aktivitet og ordrebeholdning

Aktivitetsniveauet i 2020 har været på niveau med sidste år. 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.

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 100 % af budgettet for 2021. 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 2025 omsætningsmål således JCN Bolig vil være en af DK's førrende 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.

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.

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 2021 forventes der i 2021 et resultat før skat i niveauet DKK 30 mio. JCN Bolig forventes kun i mindre grad at blive negativt påvirket økonomisk af Covid-19.

Eksternt miljø

Selskabets aktiviteter påvirker ikke det eksterne miljø i væsentligt omfang.

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

JCN Boligs forretningsmodel er at opføre og rovere 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 Boligs risiko for at have en påvirkning på de i loven specificerede områder vedrørende miljø og klima, sociale- og medarbejderforhold, menneskerettigheder og antikorrupsion vurderes at være begrænset. Ydermere giver JCN Boligs forretningsaktiviteter ikke anledning til yderligere risici relateret til samfundsansvar. JCN Bolig efterlever relevant lovgivning.

Desuagtet er JCN Bolig 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 korrupsion. Derfor har JCN Bolig ikke udarbejdet politikker på disse to områder.

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 El, der sammen med JCN Bolig giver mulighed for dele-elbiler ved boligprojekterne.

I 2020 har JCN Bolig arbejdet videre på at forbedre klimapåvirkningen fra skurvogne blandt andet ved ændring af varmekilder og tidsindstilling af forbrug. Derudover har JCN Bolig fortsat tilpasset indkøb af varebiler og firmabiler mod mere økonomiske og miljøvenlige varebiler. JCN Bolig forventer at dette vil blive skærpet yderligere de kommende år.

Bæredygtighed og DGNB er temaer, der fylder meget hos JCN Bolig. JCN Bolig har i 2020 afleveret det første DGNB Guld byggeri i Aarhus og flere er på vej i både Aarhus og København.

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 2020 rundede lærling nr. 208, 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. I 2020 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.

I 2020 arbejdede JCN Bolig i et område, som kategoriseres som ghettoområde. Her valgte JCN Bolig at lave ansættelse af beboer, som eller har svært ved at finde fodfæste på arbejdsmarkedet. Ligeledes ydes der hvert år økonomisk støtte til idrætsforeninger, kulturarrangementer, ældreklubber, forårsmesser og sportsstævner.

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 medarbej-

dere. 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.

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 i 2020 af fire mænd. JCN Bolig har et mål om, at der inden 2025 vil være mindst en kvinde i bestyrelsen. I 2020 er der ansat ét bestyrelsesmedlem, som er en mand.

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. JCN Bolig har i 2020 ansat en kvindelig projektchef og en kvindelig teknisk projektleder. Det er JCN Boligs forventning er, at der fremadrettet vil blive ansat flere kvinder på de øvrige ledelsesniveauer.

JCN Bolig har i løbet af 2020 markedsført sig både mod kvinder og mænd på uddannelsesinstitutioner for eksempel via prisuddeling til ingeniørhøjskolen, hvor begge køn var repræsenteret som prismodtagere. I 2020 har JCN Bolig haft både mandlige og kvindelige praktikanter i halvårige praktikperioder og 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

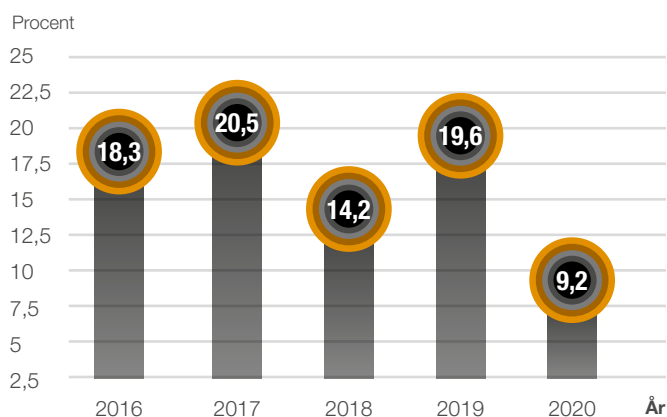
Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



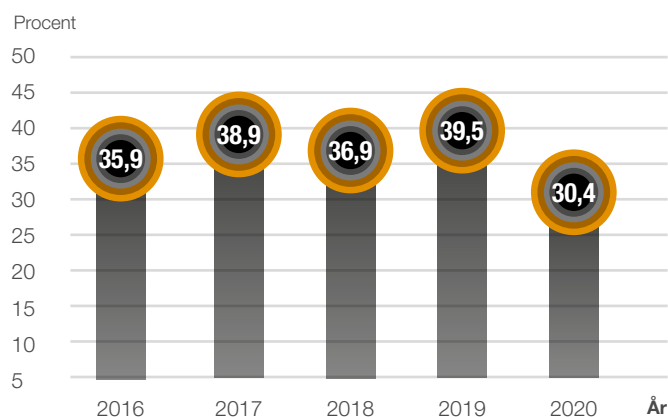
Nøgletal

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

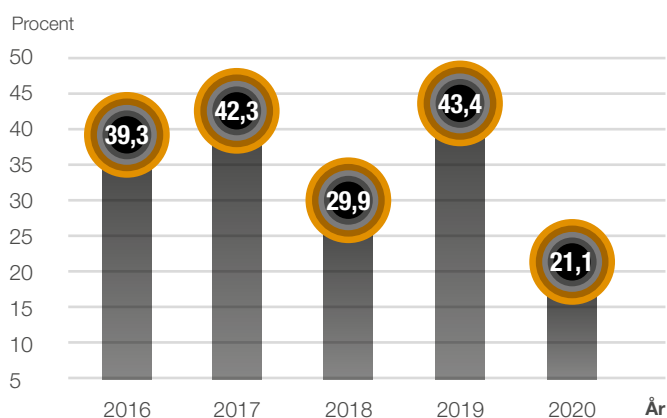
Afkastningsgrad



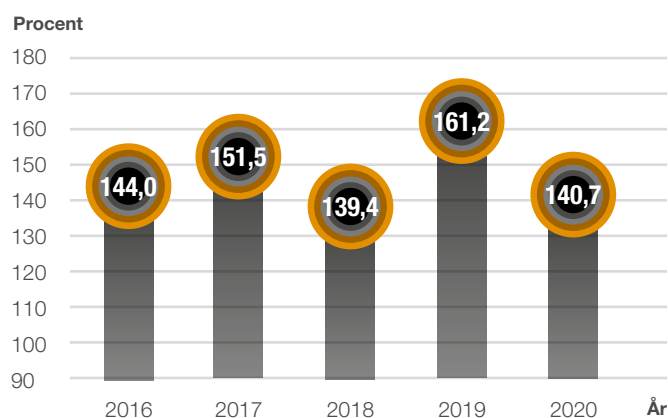
Soliditetsgrad



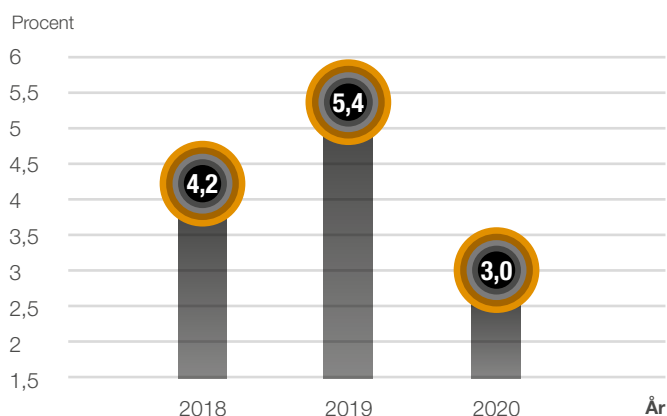
Forentning af egenkapital



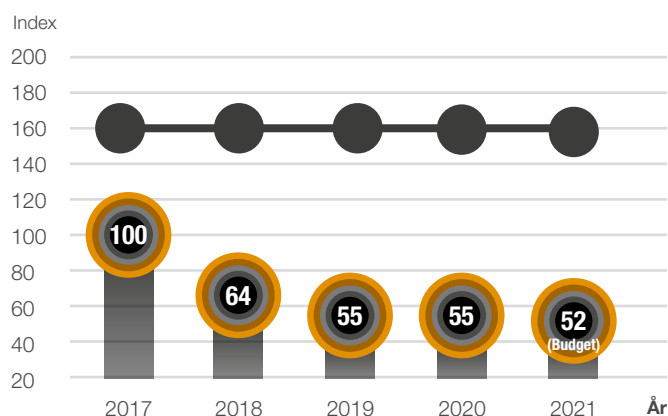
Likviditetsgrad



Overskudsgrad



Omkostningsprocent i index





Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 26. februar 2021

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for JCN Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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.

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 26. februar 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kim Vorret

Statsautoriseret revisor

mne33256

Fremtiden kalder ...

I starten af 2021 kan JCN Bolig fejre sin 80 års fødselsdag. Vi er stolte over, at vi selv med 4 generationsskifter fortsat er ejerledet. Med ansættelse i virksomheden siden 2004, og med aktiemajoritet siden 2020, er Flemming V.T. Rasmussen nu hovedaktionær i virksomheden.

Flemming V.T. Rasmussen har således stor erfaring i JCN Bolig, og har i den periode nu oplevet både en finanskrise og en pandemi med corona. Med kriserne in mente - hvad er så fremtidsplanerne på lang sigt?

JCN er stiftet i 1941 og JCN Bolig har været det "transformerede JCN" siden 2013. Transformationen til JCN Bolig er opbygget ud fra 2 centrale elementer.

Virksomheden JCN Bolig skal bygges op, så den er agil og kan håndtere de økonomiske cyklusser, som byggebranchen unægtelig altid vil befinde sig i med forholdsvis kraftige op- og nedgange.

Virksomheden JCN Bolig skal levere specialiseret byggeri i top. På den lange bane er det ikke muligt at opbygge en virksomhed med en over gennemsnitlig levering af kvalitet og økonomiske resultater, hvis virksomheden ikke dygtiggør sig på udvalgte kompetencer. Så vil man i bedste fald være gennemsnitlig.

Det ligger meget langt væk fra JCN Boligs medarbejdere at tænke på sig selv som gennemsnitlige. De sidste 7 år siden 2013 har jagten på specialiseret viden indenfor boligbyggeri været intens i virksomheden. Og det er nærmest blevet en sport at identificere områder, der kan give endnu et nyk til specialiseringen og de konkurrencemæssige fordele.

Denne positive og livsbekræftende udvikling som virksomhed, hvor man aldrig står stille og dog stadig har det hele menneske med, er i 2021 en naturlig del af vores DNA.

Vi har fra 2013 til 2020 udviklet JCN Bolig fra at være en mindre lokal totalentreprenør til i dag at være i Danmarks top 20 målt på antal opførte kvadratmetre. Vi er blevet til en voksen virksomhed. Vi er nået dertil som vi oprindeligt drømte om. Intet mindre.

I den henseende ser man ofte det blive til en sovepude. Ambitionerne er tidligt blevet opfyldt. Luften går ud af ballonen. Det kan jeg heldigvis garantere ikke sker. Pga. den enkelte medarbejders ambitiøse DNA, hvor man ønsker at bidrage til det bedste.



1941



At blive den bedste. Eller at vedblive med at være den bedste. Det er selve mantraet hos JCN Bolig. Det er ikke et spørgsmål om at tjene kr. X mio., eller at omsætte for kr. X mio. Det drejer sig om, at vi ønsker at levere det bedste.

Hvor er virksomheden så om 5 og 10 år, hvis målet er at levere det bedste? Det er der ikke noget svar på. Den måde arbejder vi ikke på. I stedet har vi opsat en mulig vej for virksomheden. Hvad er det for signaler vi skal være opmærksomme på! Hvad er det generelt for en type vej vi skal følge! Hvad er det for en virksomhed vi ønsker at vedblive at være!

Så altså ikke en fremtid defineret med kroner og øre, men en fremtid defineret af hvordan vi kører på vejen. Og så alligevel ikke alt sammen i elastik i metermål. . . JCN Bolig har økonomisk performet på højeste niveau i 7 år siden transformationen til JCN Bolig. Vi har en historisk god ordrebeholdning og har et godt navn i markedet med stor søgning. Ud fra det er forventningen, at JCN Bolig i de kommende 5 år træder ind i top 10 i DK målt på omsætning på boligbyggeri.

Med venlig hilsen
Flemming V. T. Rasmussen



DNA

JCN Bolig bag ny bydel

TIL 3.000 BEBOERE

Historien om Åbyen-projekterne er samtidig en god fortælling om arbejdet med projektudvikling, og hvordan JCN Bolig arbejder sammen med de partnere.

I fødslen af JCN Bolig opførte vi det første boligprojekt i Skejby for PKA Pension i 2012. Med det projekt kunne vi se, at JCN Boligs ekspertise blev anvendt til fulde. Bygherre anerkendte vores medarbejderes kunnen og projektet satte krav til alle i firmaet. Vi skulle aflevere uden mangler og til

rette tid. Det gjorde vi og i tiden herefter skiftede vi navn til JCN Bolig.

En dag i efteråret 2014 ringede telefonen. Det var en projektudvikler fra Østjylland. De var ved at udvikle et projekt, som blev solgt til PKA Pension. PKA havde nævnt JCN Bolig som en totalentreprenør, der havde leveret et godt produkt. Projektudvikleren ville gerne have et møde med os på lige fod med 2 andre ret store totalentreprenører.



Lokesvej

Antal boliger ialt: 164

Åby Kollegiet

Antal boliger ialt: 222

Havebyen, byggefelt D

Antal boliger ialt: 101

Torvehuset, byggefelt A

Antal boliger ialt: 154

I starten af 2022 er vi færdige med at bygge i Åbyen. Vi vil til den tid have opført over 63.000 kvm. boligbyggeri og i alt 862 boliger. Et meget stort boligprojekt, der til fulde står på lige fod med markedets største udviklingsområder fra de allerstørste spillere i Danmark. En flerårig indsats som alt i alt har bragt JCN Bolig fra en alm. totalentreprenør til at kunne favne store komplekse boligprojekter.



Totalt set når JCN Bolig har bygget færdig i Åbyen, har vi opført mere end 63.000 boligkvadratmetre i bydelen.



Det endte med, at vi byggede Lokesvej, som var vores første projekt i Åbyen. Efterfølgende byggede vi Åbykollegiet for en boligforening. Lokesvej, kunne vi opføre økonomisk med kr. 0 i ekstraregninger. Slutkunden var en tysk ejendomsinvestor med Niras som rådgiver. Bedømmelsen fra Tyskland var, at det var det bedste byggeri de nogensinde havde overtaget. Og vi havde som virksomhed bevist vores værd som boligbygger ...

1. halvdel af Åbyen var nu bebygget. Vi havde opført ca. 50% af denne del. Nu var tiden kommet til den resterende del, som

omfattede 6 byggefelter. JCN Bolig mødte her for første gang Åby City Holding v/ Finn Bach, som ejede alle resterende byggefelter. En samarbejdspartner fra "Chr. X Have-projektet" anbefalede os til bygherre og hvad der nok kan skrives en bog om, er endt med at blive til et samarbejde om 5 af de i alt 6 byggefelter.

Primo 2021 er byggeriet af det sidste byggefelt blevet påbegyndt. Næmlig byggefelt E, hvor der, naturligvis med JCN Bolig bag roret, skal opføres et boligprojekt.

Karrébyen, byggefelt B

Antal boliger ialt: 179

Byggefelt E

Antal boliger ialt: 46

Lars Adamsen

Salgs- og udviklingsdirektør
Tlf.: 2790 3436



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 73 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 ca. 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 2021, salgs- og udviklingsdirektør Lars Adamsen, Adm. direktør Flemming Rasmussen og teknisk direktør Benny Maagaard.

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

1941

1968

1994

1996

2004

2007

80 års jubilæum



80 år er mange år. Håndværkets udvikling har været markant siden 1941. Fra at være meget krævende timemæssigt ift. mandskab med dyre materialer, så har det byttet plads i 2021. 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 håndværkervirksomhed 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 komme, skiftet i direktørstolen og med et 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, at det har vist sig at være ganske fornuftigt. De seneste 5 år har JCN Bolig været blandt Danmarks absolut dygtigste byggevirksomheder.

En 80 årig virksomhed i et ungdommelig udseende! 80 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.

Finanskrisen rammer samfundet og JCN

Første store boligprojekt bygges for PKA Pension

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

JCN Bolig etablerer sig på Sjælland

Generationsskifte, Flemming Rasmussen overtager aktiemajoriteten

JCN Bolig åbner nyt kontor i København

2008

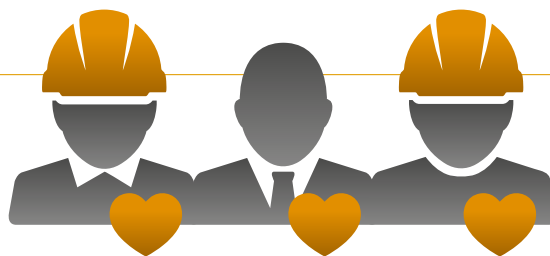
2012

2013

2017

2020

2021



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

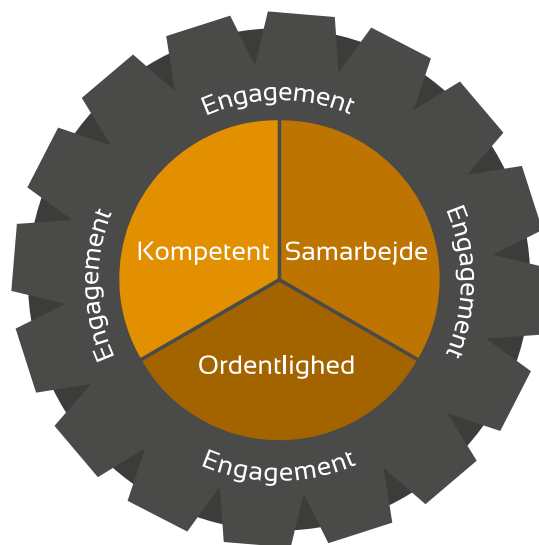
Inden man kan begynde at tale om resultater, bliver man nødt til at have fundamentet på plads. Det kalder vi hos JCN Bolig for vores værdier. Ikke værdier af den fornemme slags, men den slags værdier vi ikke skal slå op i en brochure for at huske. Det er værdier, som dannes af os som mennesker. Og som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

27

ÅR HØJESTE
ANCINITET



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 arbejdsindsatsen, men det er noget, som allerede er sket. Derfor er en sådan måling i bedste fald meget kortsigtet.

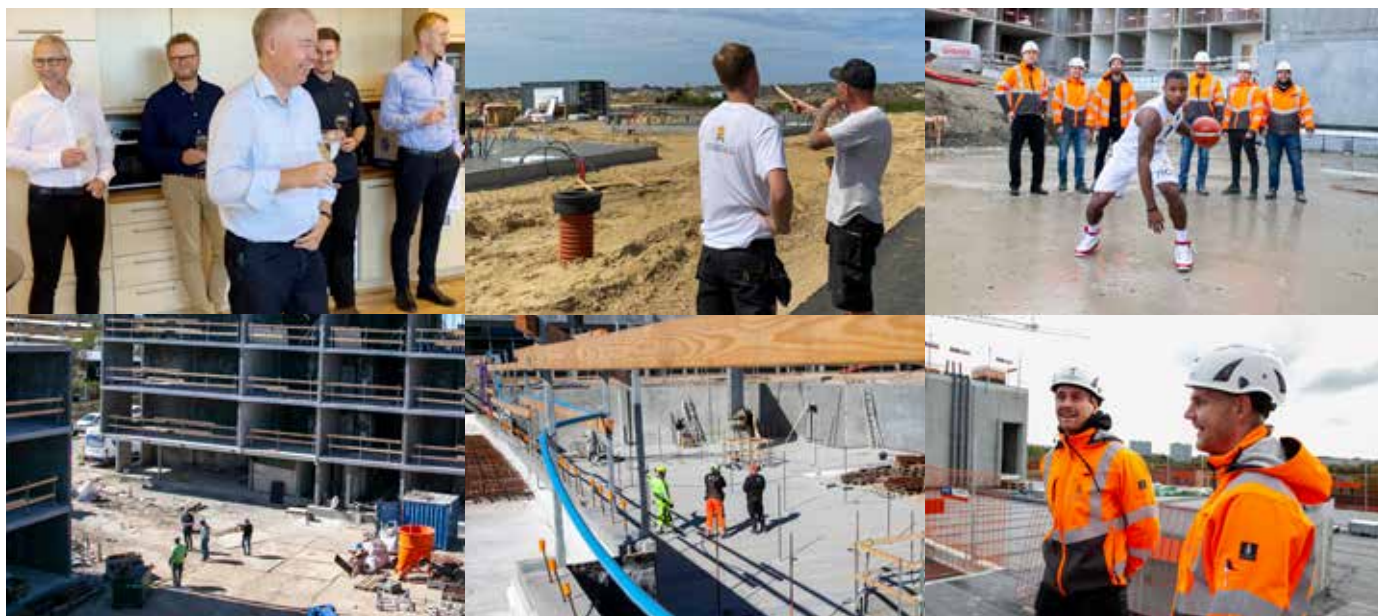
Det er en selvfølge, at vi laver valide målinger på alle typer performance regelmæssigt, så vi kan følge kursen af JCN Bolig.

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 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, og en professionel og økonomisk ansvarsbevidst virksomhed med høj specialiserede medarbejdere. Professionalisme kombineret med vestjysk fokus på omkostninger.



+5000

BOLIGER LEVERET
ELLER UNDER OPFØRSEL

AAA

KREDIT
RATING

6-10

BYGGEPLADS ARRANGEMENTER
OM ÅRET MED GRILLPØLSER / BRØD

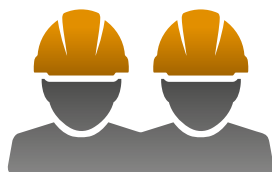
Sådan er vi

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. 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"

ORDENTLIGHED

ORDENTLIGHED

ORDENTLIGHED

ORDENTLIGHED

ORDENTLIGHED

ORDENTLIGHED

ORDENTLIGHED

ORDENTLIGHED

ORDENTLIGHED



JCN Bolig årshjul 2020

HØJDEPUNKTER FRA ÅRET DER GIK

23. december: Totalentreprisekontrakt Lille Nyhavn, Skanderborg
Underskrevet til en værdi ca. 200 mio. kr.

19. december: Arbejdsmiljø smiley
JCN Bolig får en grøn smiley på arbejdsmiljø

20. november: Katrinebjerg, Aarhus
JCN Bolig afleverer 111 ungdomsboliger på i alt 4.360 kvm.

10. november: Byggefakta kåring
JCN Bolig kåres af Byggefakta som IT-pioner

2. november: Totalentreprisekontrakt Journalisten, Aarhus
Underskrevet til en værdi ca. 150 mio. kr.

30. oktober: Havebyen byggefelt D, Åbyen
JCN Bolig afleverer 101 boliger på i alt 8.450 kvm.

28. oktober: Personaleforeningen
Go-cart arrangement

23. september: 15 års jubilæum
Ole Pedersen

22. september: Rejsegilde Møllehøj, Herning
JCN Bolig afholder rejsegilde midtvejs i byggeriet

10. september: Hovedpartner, Building Awards
JCN Bolig indgår 3-årig aftale med kåring af årets virksomhed til projektudvikling

21. august: Totalentreprisekontrakt Byggefelt E, Åbyen
underskrives til en værdi af ca. 50 mio. kr.

19. august: Rejsegilde Frekvensen, Roskilde
JCN Bolig afholder rejsegilde midtvejs i byggeriet

24. juli: udvidelse af sponsorat
JCN Bolig bliver sponsor i kategorien EXCLUSIVE PARTNERS hos Bakken Bears basketball, Loungen omdøbes til JCN Bolig Loungen





23-24. januar: Kick-off JCN Bolig 2025 strategi med samtlige funktionærer



1. februar: B7 Gellerupparken, Aarhus
JCN Bolig afleverer 105 boliger på i alt 11.089 kvm.

21. februar: Generationsskiftet fuldendes
Flemming V.T. Rasmussen overtager formelt aktiemajoriteten i JCN Bolig A/S

27. februar: JCN Bolig A/S offentliggør regnskab det bedste i selskabet historie

28. februar: 10 års jubilæum
Jytte Poulsen

4. marts: Kampsponsor Bakken Bears
JCN Bolig er kampsponsor i slutspillet

10. marts: Udvidelse af bestyrelsen
Martin Skov Hansen indtræder

10. marts: Orienten, København
JCN Bolig afleverer 131 boliger på i alt 14.000 kvm.

11. marts: Danmark lukker ned
Investeringer sættes på hold

16. marts: Torvehuset i Åbyen, Aarhus
JCN Bolig afleverer 156 studieboliger til bygherre

18. marts: Corona konsekvenser
JCN Bolig udarbejder nyt Corona-budget

27. marts: Ovenvande II, Skanderborg
JCN Bolig afleverer 108 boliger på i alt 13.540 kvm.

1. april: Opstart af Møllehøj i Herning
Projekt med 42 eksklusive lejligheder

8. april: Lalandia Søndervig projekt
Første spadestik på det største feriehusprojekt i DK de seneste 10 år

14. maj: Personaleforeningen
"Tæl-skridd-konkurrence" på 14 dage.
Mikkel Friis gik utrolige 459.975 skridt

26. maj: Sponsorat "støt ungdommen"
JCN Bolig sponsorer u17 badmintonspiller
Mads Møller i samarbejde med Stark

28. maj: Totalentreprisekontrakt Byggefelt B, Åbyen
underskrives på den Almen del, ca. 115 mio. kr.

23. juni: Totalentreprisekontrakt Glasvej, København
underskrives til en værdi af ca. 50 mio. kr.

29. juni: Totalentreprisekontrakt Risskovbrynet, Aarhus
underskrives til en værdi af ca. 50 mio. kr.

JCN Bolig direktionen



Benny Maagaard
Teknisk direktør
Tlf.: (+45) 2790 3436

Flemming V. T. Rasmussen
Adm. direktør
Tlf.: (+45) 2724 7720

Lars Adamsen
Salgs- og udviklingsdirektør
Tlf.: (+45) 2790 3436

Fuld fart på feriehuse i Søndervig

TIL LALANDIA FERIECENTER

JCN Bolig er i fuld gang med at opføre 255 feriehuse i Søndervig, som udgør hovedparten af de nye ferieboliger, der bliver tilknyttet det nye Lalandia Feriecenter. Projektet for Lalandia er en historisk stor ordre for JCN Bolig og er med til at bevise, hvorfor Lalandia har valgt en ekspert i boligbyggeri til feriehuse til det nye feriecenter.

Efter et udfordrende forår med coronakrise, dårligt vejr og andre udfordringer, kan vi med stolthed berette, at JCN Bolig byggeri-maskinen kører som smurt og er i fulde omdrejninger på det nye store byggefelt i Søndervig. Det er meget synligt for alle, der besøger vesterhavet i denne tid på året.

Vi har fuld fokus på kvalitet og effektivisering, hvor tidsplanerne er dem, der styre byggeprocessen og de viser os, at vi har

gjort vores forarbejde rigtigt. Når en byggeplads er så stor som den i Søndervig, er planlægningen det der gør, at vores dygtige medarbejdere og samarbejdspartnere kan eksekvere opgaven. Vi kommer jo ind i et naturskønt område og skal bl.a. fjerne 9 huller af en rigtig fin golfbane for at gøre plads til flere af de nye ferieboliger. Der skal køres en masse sand på, helt op til 1,5 meter for at få udjævnet niveauet og byggemodnet arealerne. Lige nu ser det ret vildt ud med kæmpe maskiner og lastbiler med grus og sand, der valgfarter til fra nær og fjern.

Byggeprocessen er også "en maskine", der skal køre uden slinger i valsen for at vi kan levere til aftalt pris og tid. De 4-, 6- og 8- personers ferieboliger der opføres skal fremstå ens og snorlige i forhold til kvalitet og finish, hvilket er noget JCN Bolig kan.



TÆT/LAV: Lalandia, Søndervig

Antal boliger: 255 ferieboliger

Fordelt på: 4-, 6- og 8 pers. huse

Det er en spændende proces, hvor vi bygger et område af gangen. Allerede i september 2020 bliver de første 10 boliger afleveret i den sydlige del ud mod Houvig Klitvej, der går fra Søndervig og nord på. Herefter flytter vi hele byggeprocessen ud i den nordlige ende og bygger ned gennem hele området mod syd og fortsætter herfra gennem byggefeltet med flere afleveringer. Pr. 31.12.2020 har vi allerede overdraget 49 boliger. Efter 1,5 år slutter vi af ved det nye Lalandia Badeland ved krydset i Søndervig, hvor vejene mødes fra Ringkøbing, Hvide Sande og centrum i Søndervig.

Når JCN Bolig bygger, så bygger vi effektivt. Efter bygge-modning af området kører vi på med fundamenterne. De er 14 dage foran elementmontagen, som er lige foran tømmerne, som

kommer i hold lige efter og så kører det slag i slag derfra. Når råhuset, som bliver sat på 1-2 dage med alle vægge lukket, laves der herefter dampspær og badeværelser. Derefter kommer det indvendige arbejde med fliser, gulve, køkkener, lofter mv. Vi slutter så af med lister, fodlister og al finsiharbejde samt det udvendige anlægsarbejde.

Det er en meget effektiv form for byggeri, hvor man ligesom skakbrikkerne flytter et træk af gangen og udfordrer hinanden i en meget effektiv tidsplan med vores velkendte høje kvalitetsniveau i sigte. Vi kan i en velsmurt byggeproces som denne færdiggøre 1-2 huse om dagen.



ETAGEBOLIGER: Møllehøj, Herning

Antal boliger: 42 familieboliger

Antal kvm.: 3.976





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.



Vildbjerg

Midtjylland kontor

Jens Chr. Niensensvej 1



Aarhus

Jylland kontor

Rymarken 2



København

Sjælland kontor

Stationsparken 25,
Glostrup

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 det niveau af håndværk vi ønsker.

ETAGEBOLIGER: Lokesvej, Aarhus

Antal boliger: 164 familieboliger
Antal kvm.: 13.300

TÆT/LAV: NYE, Aarhus

Antal boliger: 50 familieboliger
Antal kvm.: 6.930



UNGDOMSBOLIGER: Torvehuset, Åbyhøj

Antal boliger: 156 ungdomsboliger
Antal kvm.: 7.100



UNGDOMSBOLIGER

Byggeri af ungdomsboliger er et af JCN Boligs kerneområder. Kvalitetsbyggeri til en god pris, effektivt og traditionelt håndværk i en specialiseret og industrialiseret form.

TÆT/LAV

JCN Bolig er specialister i opførelsen af "multipelt byggeri", hvor der bygges mange ensartede boliger ét sted. Vores unikke kendskab til tæt/lav byggeri sikrer bygherres krav til finish og økonomi. Vi kombinerer traditionelt håndværk med præfabrikerede bygningsdele og bygger flotte boliger til attraktive priser.

ETAGEBOLIGER

JCN Bolig leverer gennemprøvede, ensartede og standardiserede løsninger i alle boligprojekter. Vores specialisering sikrer løsninger, som giver bygherre en garanti for kvalitet og færdiggørelse til aftalt tid.

RENOVERING

Renovering handler om at søge indsigt og se ind i et byggeri, for at finde de optimale løsninger, når dele af et eksisterende byggeri skal "genbruges". Vores specialister har udviklet byggeformer, som energieffektivt renoverer boligprojekter i en samlet helhedsløsning.



Besøg vores byggeprojekter
og føl selv kvaliteten
eller se mere på

www.jcn-bolig.dk

UNGDOMSBOLIGER: 1.24, København

Antal boliger: 275 Umeus studieboliger
Antal kvm.: 8.300

ETAGEBOLIGER: Møllehøj, Herning

Antal boliger: 42 familieboliger
Antal kvm.: 3.976

ETAGEBOLIGER: Frekvensen, Roskilde

Antal boliger: 111 familieboliger
Antal kvm.: 10.000



RENOVERING: Gellerupparken, Aarhus

Antal boliger: 216 familieboliger
Antal kvm.: 19.969

ETAGEBOLIGER: Ovenvande, Skanderborg

Antal boliger: 128 familieboliger
Antal kvm.: 13.540

UNGDOMSBOLIGER: Katrinebjerg, Aarhus

Antal boliger: 111 ungdomsboliger
Antal kvm.: 4.380

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

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 organisationsstammen 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.





JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri



Ledelse

Flemming Rasmussen, adm. direktør
Lars Adamsen, salgsdirektør
Benny Maagaard, teknisk direktør



Økonomi
Ansatte: 4



Marketing & IT
Ansatte: 2



Arbejds miljø
Ansatte: 1

Sektionschefer



Egenproduktion
Klaus K. Kallesø



Kalkulation, projektering,
Jeppe Jørgensen



Jylland
Torben Baden



Sjælland
Henrik Vestergaard



Tømrer
Ansatte: 37



Sektion
Ansatte: 21



Projektledelse
Ansatte: 24



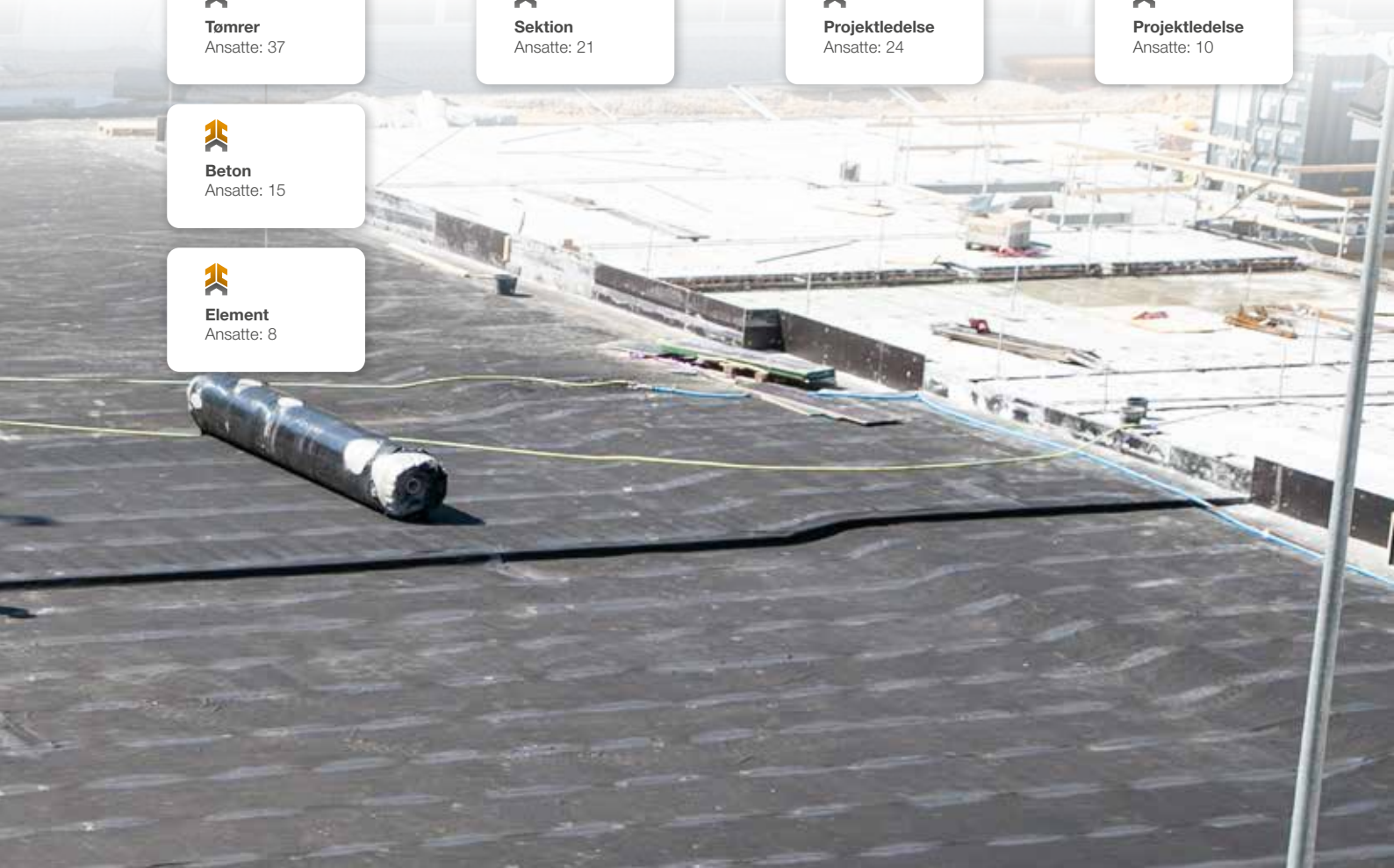
Projektledelse
Ansatte: 10



Beton
Ansatte: 15



Element
Ansatte: 8



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, 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.





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 - TOTALENTPREPNØRGENNEMGANG:

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 79 år været selve fundamentet for eksistensen af JCN. JCN var først og fremmest en håndværksvirksomhed. Og her i det 80. 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.

Vi har uddannet
208
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 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 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 2020 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 og pension. 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 80 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 november 2020 kunne vi overrække svendebrev til lærling nr. 208
JCN Bolig



Bæredygtighed

Bæredygtighed har i det danske samfund i 2020 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 215 familieboliger i Lisbjerg nord for Aarhus skal certificeres med DGNB Guld, som er en standard indenfor bæredygtighed. På den måde følger vi op på vores succesfulde projekt på Katrinebjerg i centrum af Aarhus hvor vi startede hårdt ud med vores første projekt som blev certificeret med DGNB Guld.

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. Byggematerialer, gerne indkøbt i nærområdet så både

transport minimeres, men som også er byggematerialer, der har været igennem en genbrugsforarbejdning, er vores fokus. Vi anvender heller ikke vandflasker mere, 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.



Projektet Made in Aarhus - MIAA

BÆREDYGTIGT, GULD-CERTIFICERET BYGGERI

Lisbjerg eller "Made in Aarhus" som projektet også hedder, er opførelse af 215 familieboliger i Lisbjerg, der ligger et par km. nord for Aarhus centrum.

Projektet bygges som henholdsvis rækkehus og etagebyggeri (i alt ca. 18.933 m²) og opføres som 12 hus-klynger bestående primært af to boligstænger. De bygges i trækassetter varierende fra 1 til 3 etagers bebyggelse og med taghældninger på 20-30 grader. Der etableres tagpap/grøn bevoksning på tagene med integrerede solceller.

Bebyggelsen er opdelt i 3 kvarterer - Havebyen, Naturbæltet og Bakkedraget, som er indrettet med hver deres karakteristika i de fælles udearealer. Bebyggelsen fremstår med en variation af facadematerialer i genbrugstegl, metal, skiffer og træ i en

kombination af nye certificerede produkter og upcycledede materialer.

Byggeriet er et meget specielt byggeri. Vi bygger på et højdepunkt på Lisbjerg Bakke med udsigt ind over Aarhus. Den generelle udformning af husene er tegnet ud fra den opfattelse man får, når man står på bakken. Bygningerne er tegnet som en lille bjergby, hvor husene fremstår som bakk spring. Der er græs (sedum) på tagene og vi arbejder med 4 forskellige facadetyper med skifferbeklædning og metalplader i markante farver (som f.eks. mosgrønne plader) og tegl i rød og grå nuancer samt med skiffer i sort. Den arkitektoniske udformning er også medvirkende til, at der er 2 bygningsreglementer i samme bygning (etage- og småhusreglement), hvilket ikke gør byggeriet mindre udfordrende.



DGNB Guld projekt



Temaet for projektet er, at det er opbygget ved brug af bæredygtige materialer og på enkelte områder implementeres genbrugskomponenter. I fagtermer hedder det, at byggeriet skal "DGNB guld certificeres", og det opnår man på parametre, hvor social bæredygtighed, belysning, rummelighed, lysindfald, genbrugsmaterialer og drifts- og helhedsøkonomi spiller en rolle.

Vi forsøger at finde komponenter og byggematerialer i nærområdet for at opnå DGNB guld certificeringen og f.eks. bruger vi genanvendeligt materiale fra tidligere bygninger, der er blevet revet ned (f.eks. teglsten, der er blevet nedtaget, ændret og bearbejdet til genanvendelse).

En spændende og udviklende proces vi har lavet i samarbejde med arkitekter og rådgivere på projektet.

Vi har en perfekt tidsplan vi kan følge. De første bygninger er blevet rejst i det nordvestlige hjørne og hele projektet skrider frem over al forventning. Allerede til sommer (juni 2021) har vi den første aflevering til bygherre, hvor vi afleverer den første af i alt 5 afleveringer. De første beboer flytter ind, mens vi bygger videre på projektet i de andre områder.

Status januar 2021 er, at vi har en helhedsbyggeplads, hvor hovedparten af opgaverne er forud for tidsplanen. Modning af byggepladsen skrider frem i planlagte etaper og når vi kommer op i fulde omdrejninger, forventer vi dagligt mellem 120 og 150 mand på pladsen. Der er en god stemning på byggepladsen, som også er med til at skabe en god fremdrift i byggeriet og en spændende hverdag for os, der er involveret.

Ejerledet virksomhed



Ledelsen hos JCN Bolig på plads til 2021 på kontoret på Rymarken i Aarhus.

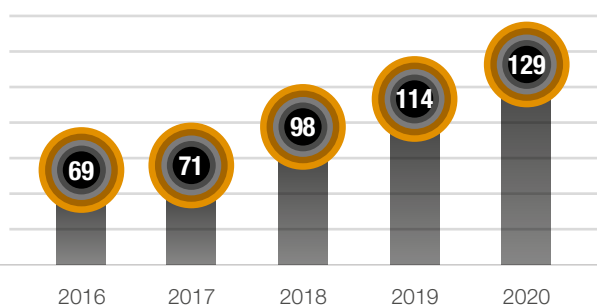
Vi skal kunne sidde sammen omkring et lille bord ...

EN KOMPLET LEDERGRUPPE

Generationsskiftet i JCN Bolig blev i 2020 fuldført til Flemming V.T. Rasmussen fra 3. generation i Nielsen familien, Flemming Skov Nielsen. Flemming V.T. Rasmussen kom til JCN Bolig i 2004 med en baggrund fra Handelshøjskolen og A.P. Møller. 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.

Teknisk direktør Benny Maagaard startede i 2009 med en bred erfaringsbaggrund fra rådgiverbranchen. Salgs- og udviklingsdirektør Lars Adamsen indtrådte i direktionen i 2012 med en baggrund og et fokus på, hvordan man agerer salgsmæssigt i BtB verdenen. Med de 3 personer i ledelsen blev retningsskiftet til JCN Bolig sat i værk i 2013. Og det med succes. I 2020 var omsætningen blevet 5-doblet, og de indtjeningsmæssige mål i 5-årsplanen realiseret.

Antal medarbejdere



Ledergruppen blev i 2020 udvidet fra 3 til 7 personer. Meget var sket siden 2013. Virksomheden er vokset markant både målt på omsætning og antal ansatte. Dét sammenholdt med ambitiøse mål for vækst også de kommende 5 år har nødvendiggjort en styrkelse af ledelsen. Dels har det gjort det mulige for de 3 eksisterende personer i ledelsen at fokusere på deres primære ansvarsområder.

Derudover har de 4 nye personer i ledelsen – som alle i forvejen arbejdede i JCN Bolig – allerede givet deres ansvarsområder

et yderligere boost. Klaus Kallesøe er ansvarlig for egenproduktionen. Jeppe Jørgensen er ansvarlig for kalkulationsafdelingen. Og endelig er Torben Baden og Henrik Vestergaard ansvarlig for projekterne i henholdsvis Jylland og på Sjælland.

Med de ledelsesmæssige kompetencer er JCN Bolig fremtids-sikret i forhold til at have det rette ledelsesmæssige fokus på alle individuelle områder i virksomheden. Også selvom det går stærkt i den vækstvirksomhed JCN Bolig har været i nu 8 år.



Vi kommer ikke først,
hvis vi løber i gamle spor



Jeppe Jørgensen
Kalkulationschef
Tlf.: 2524 7003

Klaus Klok Kallesøe
Chef for egenproduktion
Tlf.: 2524 7006

Flemming V. T. Rasmussen
Adm. direktør
Tlf.: 2724 7720

Torben Baden
Sektionschef Jylland
Tlf.: 4226 2533

Lars Adamsen
Salgs- og udviklingsdirektør
Tlf.: 2790 3436

Benny Maagaard
Teknisk direktør
Tlf.: 2790 3435

Henrik Vestergaard
Sektionschef Sjælland
Tlf.: 5455 4523

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 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| RESULTAT | | | | | |
| Nettoomsætning | 540.817 | 592.619 | 430.899 | - | - |
| Bruttofortjeneste | 38.840 | 56.373 | 35.579 | 39.887 | 33.426 |
| Resultat af ordinær primær drift | 15.472 | 31.757 | 17.711 | 22.004 | 16.237 |
| Resultat før finansielle poster | 16.095 | 32.279 | 18.155 | 22.004 | 16.237 |
| Resultat af finansielle poster | -117 | -1.116 | -1.114 | -1.893 | -1.147 |
| Resultat før skat | 15.978 | 31.163 | 17.041 | 20.111 | 15.089 |
| Årets resultat | 12.427 | 24.301 | 13.283 | 15.528 | 11.800 |
| BALANCE | | | | | |
| Balancesum | 174.156 | 164.328 | 127.574 | 107.086 | 88.661 |
| Egenkapital | 52.963 | 64.837 | 47.136 | 41.624 | 31.807 |
| PENGESTRØMME | | | | | |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| - driftsaktivitet | 6.762 | 45.976 | -1.888 | 20.230 | 23.445 |
| - investeringsaktivitet | -598 | -3.879 | -1.052 | -1.879 | 2.936 |
| heraf investering i materielle anlægsaktiver | -1.390 | -3.031 | -1.285 | -2.555 | -2.168 |
| - finansieringsaktivitet | -24.814 | -7.973 | -13.811 | -6.814 | -10.486 |
| Årets forskydning i likvider | -18.650 | 34.124 | -16.751 | 11.537 | 15.895 |
| | | | | | |
| Antal medarbejdere | 129 | 114 | 98 | 71 | 69 |
| NØGLETAL I % | | | | | |
| Overskudsgrad | 3,0% | 5,4% | 4,2% | - | - |
| Afkastningsgrad | 9,2% | 19,6% | 14,2% | 20,5% | 18,3% |
| Soliditetsgrad | 30,4% | 39,5% | 36,9% | 38,9% | 35,9% |
| Forrentning af egenkapital | 21,1% | 43,4% | 29,9% | 42,3% | 39,3% |
| Likviditetsgrad | 140,7% | 161,2% | 139,4% | 151,5% | 144,0% |

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 | 2020 TDKK | 2019 TDKK |
|-----------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| NETTOOMSÆTNING | 1 | 540.817 | 592.619 |
| Produktionsomkostninger | 2 | -501.977 | -536.246 |
| BRUTTORESULTAT | | 38.840 | 56.373 |
| Distributionsomkostninger | | -771 | -739 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -22.597 | -23.877 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 15.472 | 31.757 |
| Andre driftsindtægter | | 716 | 743 |
| Andre driftsomkostninger | | -93 | -221 |
| Resultat før finansielle poster | | 16.095 | 32.279 |
| Finansielle indtægter | 3 | 1.260 | 739 |
| Finansielle omkostninger | | -1.377 | -1.855 |
| Resultat før skat | | 15.978 | 31.163 |
| Skat af årets resultat | 4 | -3.551 | -6.862 |
| Årets resultat | | 12.427 | 24.301 |



Helene, byggeleder på Frekvensen, Roskilde

Balance

31. DECEMBER - AKTIVER

| DKK 1.000 | NOTE | 2020 | 2019 |
|----------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Grunde og bygninger | | 7.962 | 8.978 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 4.188 | 4.729 |
| Indretning af lejede lokaler | | 374 | 473 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 12.524 | 14.180 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 6 | 2.913 | 2.913 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 7 | 30 | 30 |
| Deposita | 7 | 357 | 502 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 3.300 | 3.445 |
| Anlægsaktiver | | 15.824 | 17.625 |
| Råvarer og hjælpematerialer | | 48 | 198 |
| Færdigvarer og handelsvarer | | 0 | 848 |
| Varebeholdninger | | 48 | 1.046 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 80.244 | 57.778 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 8 | 31.030 | 23.473 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 229 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 1.515 | 2.540 |
| Andre tilgodehavender | | 470 | 273 |
| Selskabsskat | | 0 | 654 |
| Periodeafgrænsningsposter | 9 | 3.391 | 426 |
| Tilgodehavender | | 116.650 | 85.373 |
| Likvide beholdninger | 10 | 41.634 | 60.284 |
| Omsætningsaktiver | | 158.332 | 146.703 |
| Aktiver | | 174.156 | 164.328 |

Balance

31. DECEMBER - PASSIVER

| DKK 1.000 | NOTE | 2020 | 2019 |
|----------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Selskabskapital | | 1.436 | 1.436 |
| Overført resultat | | 45.327 | 39.100 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 6.200 | 24.301 |
| Egenkapital | 11 | 52.963 | 64.837 |
| Hensættelse til udskudt skat | 13 | 8.687 | 6.872 |
| Hensatte forpligtelser | | 8.687 | 6.872 |
| Anden gæld | | 0 | 1.631 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 0 | 1.631 |
| Leasingforpligtelser | | 0 | 513 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 59.697 | 53.534 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning, forpligtelser | 8 | 32.233 | 23.694 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 853 | 0 |
| Anden gæld | | 19.723 | 13.247 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 112.506 | 90.988 |
| Gældsforpligtelser | | 112.506 | 92.619 |
| Passiver | | 174.156 | 164.328 |

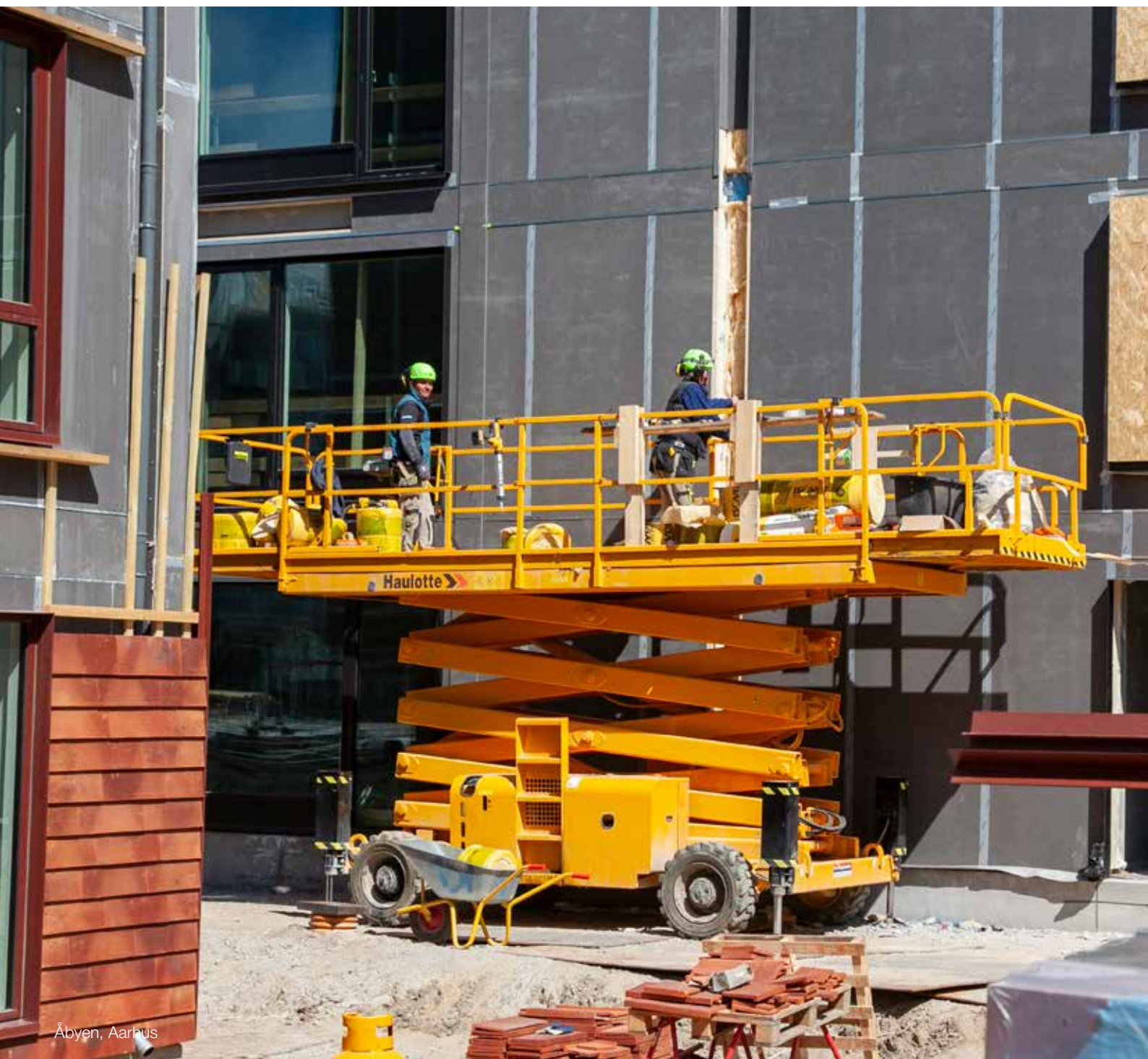
| | |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Resultatdisponering | 12 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 16 |
| Nærtstående parter | 17 |
| Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | 18 |
| Anvendt regnskabspraksis | 19 |



Egenkapitalopgørelse

31. DECEMBER

| DKK 1.000 | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------------------------|---------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 1.436 | 39.100 | 24.301 | 64.837 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -24.301 | -24.301 |
| Årets resultat | 0 | 6.227 | 6.200 | 12.427 |
| Egenkapital 31. december | 1.436 | 45.327 | 6.200 | 52.963 |





Pengestrømsopgørelse

1. JANUAR - 31. DECEMBER

| DKK 1.000 | NOTE | 2020 TDKK | 2019 TDKK |
|------------------------------------------------------|------|----------------|---------------|
| Årets resultat | | 12.427 | 24.301 |
| Reguleringer | 14 | 6.066 | 10.460 |
| Ændring i driftskapital | 15 | -11.386 | 12.867 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 7.107 | 47.628 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 1.260 | 739 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -1.376 | -1.859 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 6.991 | 46.508 |
| Betalt selskabsskat | | -229 | -532 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 6.762 | 45.976 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -1.390 | -3.031 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver m.v. | | 0 | -1.358 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | | 647 | 510 |
| Salg af finansielle anlægsaktiver m.v. | | 145 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -598 | -3.879 |
| Nedbringelse af leasingforpligtelser | | -513 | -394 |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | -979 |
| Betalt udbytte | | -24.301 | -6.600 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -24.814 | -7.973 |
| Ændring i likvider | | -18.650 | 34.124 |
| Likvider 1. januar | | 60.284 | 26.160 |
| Likvider 31. december | | 41.634 | 60.284 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 41.634 | 60.284 |
| Likvider 31. december | | 41.634 | 60.284 |



Noter TIL ÅRSREGNSKABET

| DKK 1.000 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | TDKK | TDKK |
| 1 Nettoomsætning | | |
| Geografiske markeder | | |
| Nettoomsætning, indland | 540.817 | 592.619 |
| | 540.817 | 592.619 |
| Aktiviteter | | |
| Entreprisekontrakter | 540.817 | 592.619 |
| | 540.817 | 592.619 |
| 2 Medarbejderforhold | | |
| Lønninger | 59.885 | 54.754 |
| Pensioner | 9.107 | 7.419 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.507 | 1.548 |
| | 70.499 | 63.721 |
| Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse | 2.755 | 0 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 129 | 114 |
| Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen for 2019 ikke oplyst. | | |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 0 | 31 |
| Renteindtægter associerede virksomheder | 53 | 76 |
| Andre finansielle indtægter | 1.207 | 632 |
| | 1.260 | 739 |



Noter

TIL ÅRSREGNSKABET

| DKK 1.000 | | | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|------------------------------|--------------|
| | | | TDKK | TDKK |
| 4 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | | | 2.309 | 0 |
| Årets udskudte skat | | | 1.242 | 6.863 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | | | -573 | -1 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | | | 573 | 0 |
| | | | 3.551 | 6.862 |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | | | |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, drifts-materiel og inventar | Indretning af lejede lokaler | |
| | TDKK | TDKK | TDKK | |
| Kostpris 1. januar | 14.238 | 9.655 | 496 | |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1.390 | 0 | |
| Afgang i årets løb | 0 | -1.196 | 0 | |
| Kostpris 31. december | 14.238 | 9.849 | 496 | |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 5.260 | 4.926 | 23 | |
| Årets afskrivninger | 1.016 | 1.441 | 99 | |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | 0 | -706 | 0 | |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 6.276 | 5.661 | 122 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 7.962 | 4.188 | 374 | |



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri



Noter TIL ÅRSREGNSKABET

| DKK 1.000 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | TDKK | TDKK |
| 6 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 2.913 | 1.913 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 2.913 | 2.913 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|-------------------------------------------|-----------|-----------------|----------------------|----------------------------------------|----------------|
| Projektselskabet Gårslev ApS | Vildbjerg | 250 | 50% | 5.223 | -432 |
| | | | | Andre værdipapirer og kapitalandele | Deposita |
| | | | | TDKK | TDKK |
| 7 Øvrige finansielle anlægsaktiver | | | | | |
| Kostpris 1. januar | | | | 30 | 502 |
| Tilgang i årets løb | | | | 0 | 2 |
| Afgang i årets løb | | | | 0 | -147 |
| Kostpris 31. december | | | | 30 | 357 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | | | 30 | 357 |

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| | TDKK | TDKK |
| 8 Igangværende arbejder for fremmed regning | | |
| Salgsværdi af igangværende arbejder | 404.763 | 528.028 |
| Modtagne acontobetalinge | -405.966 | -528.249 |
| | -1.203 | -221 |
| Indregnet således i balancen: | | |
| Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver | 31.030 | 23.473 |
| Modtagne forudbetalinger under passiver | -32.233 | -23.694 |
| | -1.203 | -221 |

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 7.269 (2019: 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 | 2020 TDKK | 2019 TDKK |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 12 Resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 6.200 | 24.301 |
| Overført resultat | 6.227 | 0 |
| | 12.427 | 24.301 |
| 13 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar | 6.872 | 9 |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | 1.815 | 6.863 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | 8.687 | 6.872 |





Noter TIL ÅRSREGNSKABET

| DKK 1.000 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| | TDKK | TDKK |
| 14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer | | |
| Finansielle indtægter | -1.260 | -739 |
| Finansielle omkostninger | 1.377 | 1.855 |
| Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg | 2.398 | 2.482 |
| Skat af årets resultat | 3.551 | 6.862 |
| | 6.066 | 10.460 |
| 15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital | | |
| Ændring i varebeholdninger | 998 | -12 |
| Ændring i tilgodehavender | -31.930 | -684 |
| Ændring i leverandører m.v. | 19.546 | 13.563 |
| | -11.386 | 12.867 |
| 16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Leje- og leasingforpligtelser | | |
| Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse: | | |
| Inden for 1 år | 489 | 435 |
| | 489 | 435 |
| Huslejeforpligtelser med uopsigelighed på 10-34 mdr. (2019: 22-46 mdr.) | 2.432 | 2.471 |

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.

17 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Flera Holding ApS

Hjemsted

Brande

Noter

TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| | TDKK | TDKK |
| 18 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | | |
| PricewaterhouseCoopers | | |
| Revisionshonorar | 185 | 229 |
| Andre ydelser | 10 | 23 |
| | 195 | 252 |



Noter

TIL ÅRSREGNSKABET

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JCN Bolig A/S for 2020 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 2020 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

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

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

Leasing

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

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og 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.

Segmentoplysninger 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 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 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. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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 |

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, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Varebeholdninger

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

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

Tilgodehavender

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

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

| | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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
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
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 2020

01.01.2020 – 31.12.2020



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri