



Fra verdensmål til hverdagsmål

Årsrapport 2024

01.01.2024 – 31.12.2024

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 25.02.2025

Flemming V. T. Rasmussen
Dirigent



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri



Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

Fra Orange til Grøn boligspecialist..... 3

Direktørens beretning 4

125 års jubilæum 6

Bæredygtighed hos Danmarks boligspecialist 10

HVORDAN 12

FN's verdensmål..... 13

Bæredygtighed 14

Året der gik, risici mv. 16

Nøgletal 18

Det strategiske arbejde hos JCN Bolig 20

JCN Bolig historien 22

Specialisering..... 24

Sådan er vi 26

Kunderejsen..... 30

20 fordele for dit boligbyggeri..... 34

2 Sektioner 36

JCN Bolig 360..... 37

Referencer på ALT 38

JCN Boligs bæredygtighedsteam..... 39

Certificerede projekter 2024..... 40

Referencer 42

JCN Bolig årshjul 2024 50

Building Awards og JCN Bolig 52

Projektudviklingsprisen 2024..... 53

JCN Bolig Prisen..... 54

Organisering 56

God stemning = Godt byggeri..... 58

Et strategisk fokus på kundegrupper 60

Lighed og socialt ansvar..... 62

Uddannelse af ungdommen 63

Geografi..... 64

Ejerledet virksomhed..... 66

Hoved- og nøgletal 68

Årsregnskab

Ledelsespåtegning..... 69

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 70

Resultatopgørelse 72

Balance 73

Egenkapitalopgørelse 74

Pengestrømsopgørelse 75

Noter til årsregnskabet..... 76

Selskabsoplysninger 91

LEDELSESBERETNING



Fra verdensmål til hverdagsmål

Fra Orange til Grøn boligspecialist

JCN blev relanceret som boligspecialisten JCN Bolig i 2013 på et 114 årigt solidt fundament – i 2024 fik vi fejret vores 125 års jubilæum. En ganske unik bedrift, der sætter en tyk streg under, at vi driver en virksomhed baseret på ordentlighed. Ordentlig er langtidsholdbart!

JCN Bolig er med det nye setup nu blevet Danmarks 5. største på boligbyggeri BtB. Herunder som en af markedets eneste aktører med mulighed for at levere alle former for boliger – etageboliger, punkthuse og rækkehuse. Som vi kalder JCN Bolig 360. Det er en stor succes i det aktuelle marked, hvor denne form for mix af boliger giver et differentieret udtryk og beboersammensætning.

Med størrelsen som en af Danmarks største boligbyggere følger også forpligtelser. Der ansvar tager JCN Bolig også i forhold til den bæredygtige omstilling. Bæredygtigt byggeri handler for JCN Bolig om at bygge gode, sunde boliger og samtidig tage hensyn til miljø og klima, hvor økonomi, ansvarlighed og bæredygtighed forenes i effektivt boligbyggeri.

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

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



Direktørens beretning



Flemming Rasmussen foran JCN Boligs hovedkontor i Aarhus.

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

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

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

JCN Bolig ønsker at tage sit ansvar alvorligt. Derfor har JCN Bolig i 2024 udført sin første Dobbelt Væsentlighedsanalyse. Ikke blot skal vi rapportere i henhold til CSRD lovgivningen for regnskabsåret 2025, men vi ønsker også at være en virksomhed, som ikke alene rapporterer, men som også strategisk arbejder med bæredygtighed. Vi ønsker kort sagt at gøre ansvarlighed og bæredygtighed til en del af kerneforretningen.

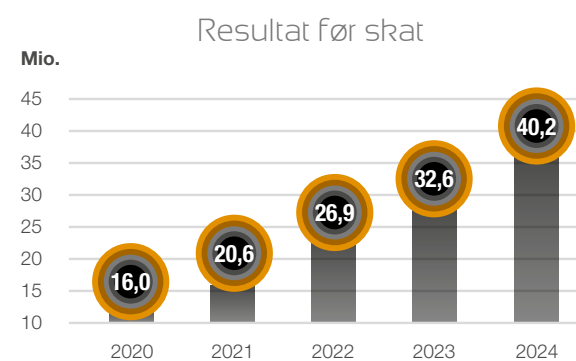
Vi kan ikke løfte opgaven alene i JCN Bolig. Derfor vil vi have fokus på den samlede værdikæde og sammen med vores kunder og leverandører finde løsninger og skabe de forandringer, der skal til. Derfor har vi i 2023 åbnet HVORDAN-lokalet, hvor JCN Bolig, i samarbejde med leverandører, skal vise hvordan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

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

I forlængelse af 2024 årsregnskabet udsender JCN Bolig primo 2025 også den første udgave af ESG-rapporten. Det er med stolthed, at vi tager dette næste skridt i vores strategiske satsning på bæredygtigt byggeri. Vi vil være de bedste på ambitiøst, certificeret bæredygtigt byggeri. Intet mindre.

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

Flemming V. T. Rasmussen,
Adm. Direktør



125 års jubilæumsfest

Det er der ikke mange, der har mulighed for at fejre. Derfor blev jubilæet fejret efter alle kunstens regler på Centralværkstedet i Aarhus. Med deltagelse af både medarbejdere, kunder og venner af huset.

Det var en aften imødeset med stor spænding. 12 måneders planlægning lå bag. Ikke mindre end 330 personer havde været så heldige at modtage en invitation. Det var primært medarbejdere, men også samarbejdspartnere, venner af huset samt familie til adm. direktør Flemming Rasmussen.

Planen var et arrangement fyldt med kvalitet hele vejen igennem med lokalerne, underholdningen og naturligvis maden og drikkevarerne. I et setup hvor JCN Boligs DNA kunne mærkes. I en tryk, integrerende og hyggelig stemning. Vi vil i sandhed huske tilbage på denne aften. Tænk sig at kunne fejre et 125 års jubilæum.

En stor tak skal lyde til alle for opbakningen til JCN Bolig igennem så mange år. Fra en beskeden start som murer/slagter til specialiseret totalentreprenør. Den lange historie blev præsenteret af direktionen med film og billeder, stærkt bakket op med underholdning fra Michael Falch, Nikolaj Stokholm og bandet En Kort En Lang.



En Kort En Lang spillede op til festen, først da gæsterne ankom og bagefter til afterparty, som sluttede omkring kl. 02.00.



Nikolaj Stokholm underholdt, så tårerne flød. Der blev lavet sjov med stort set alt, og heller ikke Flemming Rasmussen gik ram forbi.



125 jubilæet blev afholdt på Centralværkstedet i Aarhus. 310 gæster deltog.



Michael Falch gav en mini koncert, men havde overskud til både at fortælle anekdoter fra sin musikalske karriere og reflektere over aftenen hos JCN Bolig.



På billedet ses adm. direktør Flemming Rasmussen sidde midt imellem kolleger og gæster. Nikolaj Stokholm var ikke sen til at gøre nar af JCN Bolig og drille Flemming.



Til aftenen blev der serveret en lækker 3-retters menu i de flotte rustikke omgivelser på Centralværkstedet.



125 års jubilæum blev opdaget ved en tilfældighed

JCN Bolig-historien var indtil 2023 ikke korrekt gengivet. Efter vi afholdt et flot 75-års jubilæum i 2016 forholdt vi os altid til næringsbrevet fra 1941, som altid har hængt i kontorlokalerne og altid er blevet angivet som starten på JCN Bolig. Ved en pudsig samtale med en lokalhistorisk ekspert under selve receptionen til jubilæet i 2016 startede et forløb, som skulle vise sig at ændre historiens gang.

Historikeren Svend Aage Madsen ringede allerede dagen efter og fortalte, at han havde historien for JCN Bolig på plads, og den var ikke som Flemming Nielsen og dennes far fra ejerfamilien mente, den var. Rent faktisk var det Flemming Nielsens oldefar, som i 1898 havde etableret virksomheden og videregivet den til sin søn i et efterfølgende generationsskifte. Lokalhistorikeren konstaterede derfor samtidig, at JCN Bolig dermed burde holde 125 års jubilæum i 2023.

Christian Nielsen startede op i 1898 og ernærede sig som tømrer og murer (og såmænd som slagter om vinteren). Det var i starten

en enkeltmandsvirksomhed, hvor Christian Nielsen kørte rundt på cykel. Stillads mv. ankom på hestevogn. I årene arbejdede hans 3 drenge naturligt med.

I 1932 overtog sønnen Jens Chr. Nielsen formelt "firmaet", der dog ikke havde noget navn. I 1941 skulle der så være orden i tingene, og Jens Chr. Nielsen fik derfor et næringsbrev. Egentlig blot en formalitet. Jens Chr. Nielsen havde også fået 3 sønner, og de overtog i 1968 firmaet, hvorved firmaet fik sit første rigtige navn Jens Chr. Nielsen og Sønner. I 1988 blev firmaet et aktieselskab. I 1995 overtager 4. generation af Nielsen-familien selskabet "den i firmaet uddannede murer, Flemming Skov Nielsen".

I de efterfølgende år er navnet ændret til henholdsvis "JCN A/S" og "JCN Bolig A/S". I 2020 køber Flemming V. T. Rasmussen aktiemajoriteten efter et generationsskifte søsat i 2012. Første ejer uden for familien. Men med respekt for værdierne.



Flemming V. T. Rasmussen i selskab med lokalhistoriker Svend Aage Madsen og Kirsten Madsen på kontoret i det vestjyske.

Dermed omskriver vi den nuværende historie. Vi afholdt 75 års jubilæum i 2016. Og så med et hurtigt hop 125 års jubilæum i 2023. Omend fejringen først fandt sted i 2024.

Det er ellers gået hurtigt for boligspecialisten. Siden specialiseringens start i 2013 er omsætningen blevet 10-doblet, og JCN Bolig er aktuelt den 5. største totalentreprenør i Danmark målt på boligbyggeri. Siden 2013 har JCN Bolig etableret kontorer i både Aarhus og København, hvor Aarhus nok må betegnes som hovedkontoret. Det vestjyske i Timring / Vildbjerg er dog stadig en vigtig del af virksomhed og dens DNA.



Kontoret i Timring v. Vildbjerg.



Kontoret i Aarhus.



Kontoret i Glostrup.

125 års jubilæumsfest - udvalgte billeder



En varm velkomst



Centralværkstedets historiske rammer.



Ungdommen klar til fest.



Flemming Rasmussen med sine 3 børn.



Den gode stemning spredt sig til god mad, hygge og musik.



Medarbejdere samlet i hyggeligt selskab.



Forventningsfulde gæster bliver underholdt.



Direktionen på scenen.



Hyggen spredt sig blandt bordene.



Glade gæster bliver underholdt.



Jubilæumslogoet i fuldt flor.



Nikolaj Stokholm gav noget at tænke over og grine af.



Bæredygtighed hos Danmarks boligspecialist

JCN Bolig arbejder med HVORDAN fremtidens boliger skal bygges

Bæredygtighed er ikke nyt for hverken kunder, rådgivere eller medarbejdere. Det er det heller ikke for JCN Bolig. Hos os indarbejdes bæredygtighed ved at arbejde fornuftigt i både sociale, miljømæssige og økonomiske forhold. I takt med at den grønne omstilling fylder mere og mere, arbejder vi hver eneste dag på at forbedre vores processer og produkter.

Vi har igennem alle årene arbejdet med vores interne kompetencer ved at sørge for oplæring, udvikling og fastholdelse af medarbejdere. Det er en velkonsolideret del af virksomhedens DNA, at flere nøglemedarbejdere, der tidligere har været håndværkere på egne byggepladser, nu sidder med planlægning og styring af vores projekter.

Organiseringen internt i JCN Bolig er justeret for at imødekomme den omstilling, vi står overfor. Det viser sig direkte igennem vores nye Team for Bæredygtighed, som arbejder med en bred vifte af de nye krav og muligheder, vi står overfor.

Som branchens specialist på boliger er det meget naturligt, at vores professionelle bygherrer har henvendt sig til os med forespørgslen: "Vi har besluttet, at vi skal bygge bæredygtige boliger i fremtiden. Men hvordan gør vi det?"

JCN Bolig arbejder med, HVORDAN fremtidens boliger skal bygges. For at håndtere det har vi et stort fokus på tre helt centrale forhold: LCA, certificeringer og ESG. Disse tre nye tilgange til byggeri er inddraget i vores daglige arbejde internt i virksomheden og påvirker direkte vores boligprojekter.

Nye og ambitiøse klimakrav kræver et udvidet fokus og kendskab til LCA-beregninger. Vi bruger vores kompetencer til at indarbejde CO2 som byggeriets nye valuta, på lige fod med sagsøkonomien. Hvert eneste materialevalg, der tages i en byggeproces, hver eneste løsning der bruger energi og hvert eneste tiltag på byggegrunden, påvirker projektets samlede CO2-regnskab. Derfor arbejder vi hver eneste dag med LCA på alle vores projekter.

De fleste af JCN Boligs bygninger opføres med Svanemærkning, DGNB-certificering og/eller EU-taksonomi compliance. Vi har erfaringen i håndtering af disse tiltag, som kræver et skærpet fokus i egne processer. Ud over at påvirke design og konstruktion, kræver de forskellige ordninger også specifikke data, målinger og dokumentation.

Kommende krav om ESG-rapportering har igennem længere tid fyldt mere og mere hos JCN Bolig. Sociale og miljømæssige perspektiver skal, sideløbende med den årlige økonomiske opgørelse, håndteres og afrapporteres. Dette sætter ikke bare krav til os selv, men påvirker hele værdikæden omkring os.

Praktikkens mekka

Sammen med en række samarbejdspartnere forsøger vi i vores center for bæredygtigt byggeri, HVORDAN, at belyse de mange forskellige aspekter, der kan og skal overvejes i byggeprocessen. Her bliver vores værdikæde og de tværfaglige løsninger synlige.

Udstillerne viser hver deres bidrag til den grønne omstilling indenfor cirkulært byggeri, biogene materialer, passive løsninger, optimerede konstruktioner, vandbesparende initiativer, præfabrikerede elementer, take-back løsninger mm.

“

Kom bare forbi - vi glæder os til at vise jer det hele og give vores viden videre i et samarbejde.

”



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



Velkommen til HVORDAN

HVORDAN er et af JCN Boligs bidrag til en bæredygtig omstilling af byggeriet

Vi forsøger, som de fleste andre, at blive klogere på fremtidens byggeri, og derved hvordan man skal bygge for at fremme den grønne omstilling. Vi ved, at vi allerede er bagud, og at det skal gå stærkt. Vi har mange års erfaring i at bygge gode, klassiske, holdbare og moderne bygninger og boliger. Men det er nyt for os - som alle andre - at planetens ressourcemangel og menneskers overforbrug påvirker den måde, vi skal bygge på.

HVORDAN gør man så det? Det arbejder vi på at blive klogere på igennem flere initiativer. Vores nye bæredygtigheds-center, som vi har navngivet HVORDAN, er et af disse initiativer.

Vi har fuldt ud anerkendt, at måden vi skal bygge på fremover fordrer nye materialer, nye bygningsdele, nye designs, nye processer, nye bygningstypologier, nye anvendelsesmuligheder og meget mere. Vi er netop startet på at udforske dette, og der er én ting, vi ved om denne omstilling - vi kan ikke klare det alene.

Derfor har vi indrettet et udstillingscenter med materialer, komponenter, tekniske installationer, producenter, tværfaglige samarbejder mm. for og af vores leverandører og samarbejdspartnere. Dette imødekommer behovet for at drøfte de tværfaglige muligheder og udfordringer, vi møder, når vi skal gentænke vores fremtidige valg i forhold til planetens grænser.

Vi er godt i gang med at opøve vores kompetencer i at beregne og planlægge bygninger ud fra deres klimapåvirkning mht. emissionsfaktorer. Der er dog mange andre aspekter, der også skal afdækkes, for hos JCN Bolig følger teori og praksis hinanden, og det er vigtigt at kunne beregne såvel som bygge:

- Hvordan indarbejder man genbrugsmaterialer i et loft?
- Hvordan påvirker co2-reduktion stålets design?
- Hvilke udfordringer giver det at indarbejde biogene isoleringsmaterialer?

Vores udstillingscenter lægger rum til og sørger for plads til disse nødvendige diskussioner. Vi har sørget for at invitere og udstille repræsentanter fra meget forskellige aspekter af byggeriet, fordi vi ved, at omstillingen påvirker os alle. Og derfor er der brug for en åben dialog mellem os alle.

For vi har anerkendt, at det er samarbejdet med hele værdikæden, der flytter os.

Besøg vores udstillingscenter, HVORDAN, i Aarhus, og oplev HVORDAN kræfterne i den grønne omstilling kan forenes



De 4 hverdagsmål vi arbejder målrettet med

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

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

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

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



VERDENSMÅL
for bæredygtig udvikling

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



FN's Verdensmål 8 - Anstændige jobs og økonomisk vækst

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



FN's Verdensmål 11 - Bæredygtige byer og lokalsamfund

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



FN's Verdensmål 12 - Ansvarligt forbrug og produktion

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



FN's Verdensmål 17 - Partnerskaber for handling

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

Bæredygtighed

Hos JCN Bolig arbejder vi på at bruge bæredygtighed som et grundlæggende udgangspunkt for vores fremtidige valg. Med inspiration fra rapporteringsstrukturen i ESRS har vi nedenfor frivilligt beskrevet vores arbejde med miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige aktiviteter igennem 2024.

JCN Bolig omfattes af rapportering iht. CSRD pr. 1. januar 2025.



Forberedelse til CSRD
Hos JCN Bolig har vi arbejdet med den dobbelte væsentlighedsanalyse (DMA) siden efteråret 2023. Vi oprettede et projekthold, der repræsenterede virksomheden bredt, til at gennemføre det grundige arbejde, der skal til for at kortlægge aktiviteter, værdikæder, forretningsområder mm. Til at lede os igennem processen modtog vi professionel vejledning fra Sustain Business, som faciliterede de møder, oplæg, workshops og interviews, der var nødvendige til arbejdet.

På dette grundlag gennemførte vi i 2024 virksomhedens første DMA og kan derfra arbejde med de områder, der er fundet dobbelt væsentlige for JCN Bolig. Disse emner beskrives i vores ESG rapport for 2024.

JCN Bolig har et tæt samarbejde med SustainBusiness som hjælper os med at navigere i de nye ESG-krav, som sikrer at vi overholder kravene og udnytter de kommercielle muligheder, som den grønne omstilling bringer med sig.

SUSTAINBUSINESS

Vi samarbejder stadig med Sustain Business som professionel sparringspartner til den videre udvikling, der kræves, for at vi som virksomhed kan rapportere iht. CSRD til næste år.

Strategisk arbejde med Bæredygtighed
Det strategiske arbejde med bæredygtighed kan hos JCN Bolig ses og mærkes i både projektering og udførelse. På kontorerne - i projekteringen - er det ekstra tydeligt med den nye afdeling, der arbejder på fuld tid med bæredygtige tiltag i og omkring vores projekter. På byggepladserne - i udførelsen - er der kommet nye tiltag, der påvirker byggeprocesserne direkte, i form af skærpede krav, nye maskiner og nye målinger.

Det strategiske arbejde med bæredygtighed skal dog ikke ses som et overstået og færdigt kapitel. Det skal nok nærmere ses som en begyndelse, hvor vi kan begynde at sætte mål for vores videre rejse mod en sundere virksomhed for både miljø, mennesker og virksomheden selv - E, S og G.



E - Miljø hos JCN Bolig
Indenfor det miljømæssige område har vi hos JCN Bolig et ansvar for at mindske vores CO2 udledning. Dette arbejder vi med, så snart vi får en opgave i hus, da vi arbejder med den dobbelte bundlinje. Dette betyder at vi arbejder med to økonomier - en for kroner og ører og en for CO2 udledning. Hver gang vi udregner en pris på et givent materiale, opgør vi samtidigt materialets CO2 emissioner. Med skærpede krav til CO2 emissioner i byggeriet i de kommende år får denne CO2 økonomi en stadigt stigende indflydelse for valg af byggesystemer, former og materialer i byggeriet.

Krav om mindre CO2 udledning påvirker også JCN Boligs egne og mere direkte aktiviteter, køretøjer og maskiner på byggepladserne. Her oplever vi en gradvis overgang til elektrificerede løsninger, som påvirker vores valg af biler til medarbejdere, samt metoder til løft og transport på og omkring byggepladserne. Indenfor miljømæssige perspektiver arbejder vi hos JCN Bolig også med at minimere spild og affald samt at se ind i mere cirkulære løsninger til gavn for genbrug og genanvendelse af materialer.

S - Socialt hos JCN Bolig
Vi har en forpligtigelse til at være ordentlige overfor egne medarbejdere samt vores værdikæde. Ordentlighed har været et kerneområde hos JCN Bolig i mange år, - vi tror på, at det betaler sig i længden. Det er derfor vores ønske at skabe en virksomhed med stabile medarbejdere, der har lyst til at blive i virksomheden i mange år. Dette kan vi kun lykkes med ved at skabe gode og ligeværdige forhold, muligheder for udvikling, tryghed, sikkerhed og sundhed. I vores ESG rapport beskrives det derfor, hvordan vores virksomhed varetager disse forhold.

Desuden skal vi agere ansvarligt i forhold til arbejderne på og brugerne af vores produkter. Dette indebærer et større ansvar for arbejdsforhold samt kvaliteten af de boliger, vi afleverer. Vores arbejdstagere skal arbejde under rimelige forhold, og vores projekter skal opføres med godt indeklima, opbygget af gode materialer. Hermed bliver vi nødt til at forholde os til værdikæden. Fra vores byggepladser og helt ud i de yderste grene af vores samarbejder skal vi have en holdning til de forhold, materialer og produkter bliver skabt under.

G - Governance hos JCN Bolig
Hos JCN Bolig har vi udvidet organisationen med en afdeling for bæredygtighed. Som repræsentant for afdelingen sidder bæredygtighedschefen med i ledelsen og er derved med i det generelle udviklingsarbejde. Med en bæredygtighedsafdeling, der er repræsenteret i ledelsen, sidder med i projekteringen og samarbejder med udførelsen på byggepladsen, sikres det, at tiltag, der vedrører den grønne omstilling forankres bredt i organisationen. Udover at afdelingen arbejder med konkrete tiltag på projekter, er det også afdelingens ansvar at formidle og forankre ESG internt i organisationen.

Arbejdet med ESG er stadig nyt hos de fleste - også hos JCN Bolig. Men vi ser det som en oplagt mulighed for støtte i en foranderlig verden. Krav og regler til ESG kan bruges som vejledninger til vores ambitiøse arbejde med at omstille os til en mere bæredygtig virksomhed. Vi glæder os til rejsen, som kun lige er begyndt.

ENVIRONMENTAL
Klima
Miljø & vand
Cirkulær økonomi



GOVERNANCE
Virksomhedsledelse
Styring & standarder
Virksomhedsadfærd

SOCIAL
Arbejdsforhold
Samfund
Kunder & slutbrugere

Året der gik, risici mv.

Væsentligste aktiviteter

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

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

Alt sammen i ordentlighedens tegn. Ofte via åbne kalkulationer og tillidsskabende tilbudsprocesser. Nyt for branchen. Naturligt for JCN Bolig.

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

Med en projektportefølje for året 2024 på 17 projekter, som er spredt over Jylland, Fyn og Sjælland, dækker JCN Bolig behovet hos flere kundesegmenter i flere typer og størrelser, fra store pensionsselskaber til kapitalfonde og projektdrivkere.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 40,2 mio. før skat, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på DKK 106,6 mio. før udbytte.

Resultatet er det bedste resultat i virksomhedens historie, og ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende. Resultatet er under det udmeldte budgetterede i det seneste regnskab (DKK 50 mio. før skat) og skyldes primært et ønske om en kontrolleret omsætningsstigning.

Likviditetsmæssigt står JCN Bolig godt med en likvid beholdning pr. 31. december 2024 på DKK 86,1 mio. Der er imidlertid ingen tvivl om, at vores bygherrer har ekstra stort fokus på stædeopgørelser som resultat af, at de har set, og måske selv oplevet, at flere totalentreprenører i branchen er gået konkurs. Det er store totalentreprisekontrakter, JCN Bolig indgår, så det er vigtigt, at alle vores kunder betaler til aftalt tid, ligesom det er vigtigt, at vi betaler vores leverandører til aftalt tid. Det er ledelsens vurdering, at likviditeten er god.

2024 har været en videreførelse af JCN Boligs specialisering. Det strategiske fokus på boliger er fastholdt indenfor Etagbyggeri og Rækkehuse, samt et aktivitetsniveau på Sjælland der er blevet udbygget.

JCN Bolig har nu gennem 10 år præsteret økonomisk i top. En unik økonomisk præstation.

Aktivitet og ordrebeholdning

Aktivitetsniveauet i 2024 er øget siden sidste år og er det højeste i virksomhedens historie. Der opleves et stort antal henvendelser, der håndteres ift. størrelse, geografi samt naturligvis risikoprofil. Vi kan se, at kunderne ønsker sikkerhed i deres investeringer, og med JCN Boligs resultater gennem en lang årrække, er det et trykt sted for kunderne at indgå aftale. JCN Bolig ser derfor positivt på fremtiden trods et marked med mindre generel aktivitet.

Ordrebeholdningen har et højt niveau og er i store træk dækkende for både 2025 og 2026, hvorved aktivitetsniveauet i 2025 bliver på niveau med 2024. For 2026 forventes et stigende aktivitetsniveau.

Ordrebeholdningen udgøres 100 % af boligprojekter BtB. 2025 omsætningsmålet er fastsat således, at JCN Bolig vil være en af Danmarks førende virksomheder indenfor boligbyggeri. Det er ikke et ønske om omsætning i sig selv, men et spørgsmål om kritisk volumen koblet sammen med et ønske om at have landets bedste referencer – på BtB indenfor Etagbyggeri og Rækkehuse.

SÆRLIGE RISICI - DRIFTSRISICI OG FINANSIELLE RISICI Drift

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

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Med udgangspunkt i ordrebeholdningen og nuværende markedsforhold forventes der i 2025 et resultat før skat i niveauet DKK 47 mio.

Forretningsmodel

JCN Boligs forretningsmodel er solidt forankret i byggebranchen og tilbyder opførelse af byggeprojekter, med særlig ekspertise indenfor boligbyggeri i Danmark, herunder opførelse af lejligheder og rækkehuse. JCN Bolig arbejder udelukkende på BtB markedet. Vores nøglekompetencer omfatter kalkulation, projektering og byggestyring i tæt samarbejde med arkitekter, ingeniører, underleverandører, og underentreprenører.

Yderligere har vi egenproduktion indenfor beton- og tømrerarbejde. Vores primære kundesegment omfatter pensionsselskaber og kapitalfonde.

Risikoanalyse

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

Miljø og klimapåvirkning

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

I 2024 har JCN Boligs affald samlet set udgjort 1.877 tons mod 2.275 tons i 2023 og 1.566 tons i 2022. Affald er opgjort på baggrund af affaldsmottagernes opgørelser, gennemført i regnskabsperioden. Faldet skyldes primært at 2023 var påvirket af vores byggeri, Lille Nyhavn i Skanderborg, hvor udvendige facader blev pudset og malet. Dette gav en større affaldsmængde, end vi normalt ser. Ud af den samlede mængde affald i 2024, kan 88 % af affaldet genanvendes, mens det for 2023 kun var 78 %.

JCN Bolig forventer i 2025 at arbejde endnu mere ind i bæredygtighed herunder den miljø- og klimamæssige påvirkning. Vi oplever en stor interesse fra kunderne for, hvad JCN Bolig kan i forhold til bæredygtighed, og hvordan vi ser ind i byggerierne fremover.

I JCN Boligs ESG Rapport fortæller vi mere om hvilke tiltag vi har iværksat for at nedbringe CO2-udledningen i byggerierne og hvordan vi arbejder med bæredygtighed i JCN Bolig.

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 2024 rundede lærling nr. 223, til videreuddannelse af medarbejdere. JCN Bolig ønsker at fastholde medarbejdere, da medarbejderne er det centrale i JCN Boligs succes. Uanset om det er håndværkere eller funktionærer.

JCN Bolig er opmærksom på risici forbundet med usikre arbejdssituationer for JCN Boligs medarbejdere. Desuden er JCN Bolig opmærksom på risiko 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 uddanne medarbejderne. JCN Bolig har en afdeling, som udelukkende fokuserer på arbejdsmiljø, og herudover arbejdes der kontinuerligt med at sikre, at alle sikkerhedskrav overholdes på byggepladserne via uddannelse og løbende tilsyn.

JCN Bolig vil i 2025 videreføre JCN Boligs værdier og DNA og fortsat uddanne flere lærlinge og få flere studerende fra ingeniør- og konstruktørstudiet i praktik.

I 2024 har JCN Bolig haft 6 arbejdsulykker. Heraf var medarbejderen i halvdelen af tilfældene fraværende mindst én arbejdsdag ud over tilskadekomstdagen.

Som det er tilfældet for JCN Boligs arbejde med miljø- og klimapåvirkning, har vi ikke opsat konkrete målsætninger for området.

Redegørelse for samfundsansvar

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

JCN Bolig bliver direkte underlagt obligatorisk overholdelse af CSRD for året 2025. JCN Bolig har, i samarbejde med SustainBusiness, fået udarbejdet Dobbelt Væsentlighedsanalysen, som primo 2025 gennemgår review af PWC. JCN Bolig kommer til at udgive den første ESG Rapport, som vil blive offentliggjort på www.jcn-bolig.dk. ESG Rapporten kommer til at danne grundlag for den obligatoriske rapportering fra 2025, og er dermed ikke underlagt revisors påtegning endnu.

Redegørelse for dataetik

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

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

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

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.



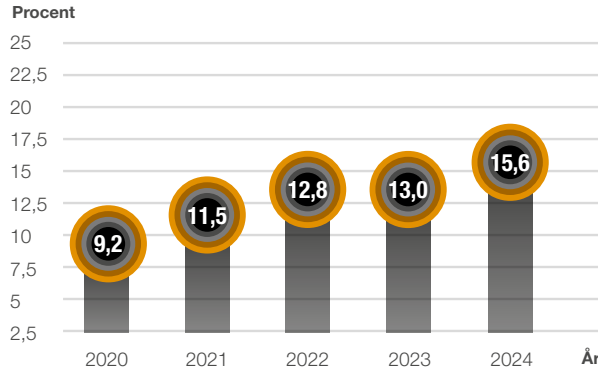
Ledelsen hos JCN Bolig mødes løbende for at gennemgå igangværende og nye projekter for bla. at kunne agere i fællesskab og holde et strategisk fokus.



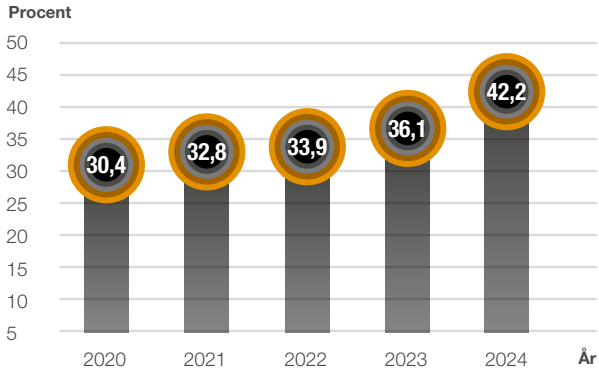
Nøgletal

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

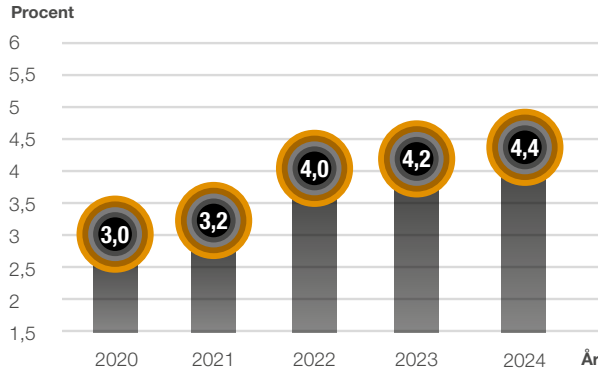
Afkastningsgrad



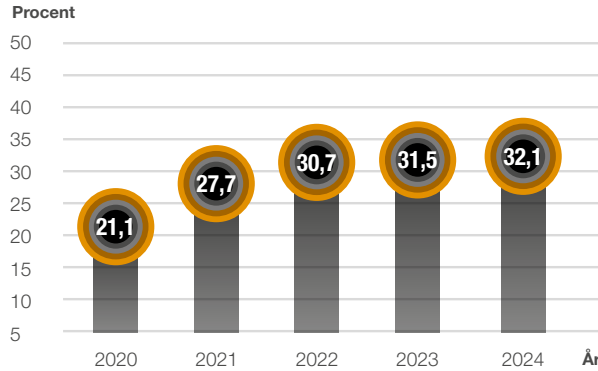
Soliditetsgrad



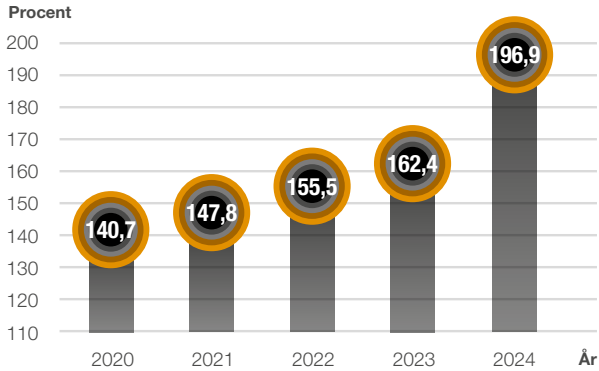
Overskudsgrad



Forrentning af egenkapital



Likviditetsgrad



THURINERHUSENE, THURØ
35 EKSKLUSIVE VANDKANTSBOLIGER
Adresse: Gambøtvej, 5700 Svendborg
Udført: 1.7.2023 - 1.10.2024
Projekttype: Totalentreprise
Bygherre: NPV
Antal kvm.: 4.800
Arkitekt: Vilhelm Lauritzen Arkitekter
Ingeniør: Stokvad



Det strategiske arbejde hos JCN Bolig

JCN Bolig bliver ofte omtalt som en strategisk drevet virksomhed.

JCN Bolig er en 126 år gammel virksomhed. Men en gammel virksomhed i nye klæder.

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

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

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

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

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

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

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

JCN Bolig er aktuelt Danmarks 5. største totalentreprenør på bolig-byggeri BtB med en omsætning på ca. kr.1 mia. årligt.

1898

125
1898-2023
JUBILÆUM

DNA



JCN Bolig historien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det bliver også til et navneskifte fra JCN til JCN Bolig for at tydeliggøre, at vi nu kun udfører boligprojekter. 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, siden virksomheden startede. Vi blev blot aldrig Danmarks bedste til noget af det.

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

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

Medejerskabet blev i 2016 vekslet til en egentlig aftale om generationsskifte.

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

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

I 2024 afholder JCN Bolig 125 års jubilæum.



Udviklingen hen mod specialisering



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



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



I 2013 valgte man at specialisere sig inden for byggeri af boliger til professionelle bygherrer. Her ses bestyrelsesformand Flemming Nielsen sammen med ledelsen.



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



JCN Bolig i Vibbjerg.



JCN Bolig i Aarhus.



JCN Bolig i København.



HVORDAN, center for bæredygtigt byggeri.

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

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

Firmaet opnår næringsbrev til Muremester Jens Chr. Nielsen

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

Flemming Skov Nielsen overtager familievirksomheden

Første bygningskonstruktør ansættes med fokus på større hoved- og totalentrepriser

Flemming Rasmussen ansættes med fokus på videreudvikling af JCN

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

Finanskrisen rammer samfundet og JCN

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

Bæredygtigt byggeri bliver fokusområde for fremtiden

Strategi for bæredygtighed implementeres og direktionen udvides

Ny sektion for rækkehuse virkeliggøres

HVORDAN åbner Nyt center for bæredygtigt byggeri

JCN Bolig runder 1 mia. i omsætning. 125 års jubilæumsfest afholdes i Aarhus

Specialisering

126 år. Så lang er JCN Boligs historie. Det er ikke så få år og en historie, vi er stolte af. Det siger noget om, hvem vi er, og hvor seriøst vi altid har taget det at drive virksomhed. 126 år kommer ikke af sig selv. Prøv blot at tænke på, hvad de sidste 10 år har bragt af op- og nedture, så står det også klart, hvor vigtigt det er i byggebranchen, at vi som totalentreprenør også er der de næste mange år, når vi både skal favne et flerårigt udviklingsforløb, dernæst et flerårigt byggeforløb, og sidst men ikke mindst en garantiperiode på minimum 5 år. Derfor siger vi til kunderne: Du skal gå efter en totalentreprenør, der kan overbevise dig om, at de også er der om 10 år!

JCN Bolig er en totalentreprenør med 126 års erfaring, men vi er også en totalentreprenør, som i 2013 radikalt ændrede måden at drive virksomhed på. JCN Bolig stod overfor et generationsskifte, som Flemming V. T. Rasmussen kun ønskede at deltage i, hvis virksomhedens grundlæggende strategi blev ændret. Vilklarene for at drive virksomhed dengang var magre og gjorde det ikke muligt at foretage de investeringer og lave den forretningsudvikling, som Flemming V. T. Rasmussen fandt nødvendige. Det var slet og ret ikke rentabelt at investere i virksomheden.

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

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

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

Med ændret fokus på at blive Danmarks bedste, som specialister i boligbyggeri, kan vi her i 2024 med stolthed i stemmen sige, at det har været en stor succes. 9 år i træk med en gennemsnitlig overskudsgrad over 4%, som er enhver totalentreprenørs ambitiøse økonomiske mål. Det har skabt mulighed for en strategisk forretningsudvikling, der i dag har løftet JCN Bolig op som Danmarks 5. største aktør indenfor boligbyggeri BtB. Vi skal gøre os fortjente til en god rentabilitet. Det gør vi os hver dag umage for.

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



Lisbjerg er et udviklingsprojekt med 215 familieboliger i henholdsvis rækkehus og etagebyggeri på i alt 18.933 m². Byggeriet blev opført som 12 hus-klynger og DGNB Guld certificeret.



Ovenvande omfatter 128 boliger på i alt 13.540 m² og er opført med bærende konstruktioner i betonelementer og med listepaptag. Projektet er opdelt i 2 etaper og opført for 2 forskellige bygherrer.



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



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

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

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



JCN Bolig skal opføre det bæredygtige projekt "Sommarivabyen" for Pension Danmark. En byudvikling med fokus på fællesskabsdannelse, biodiversitet, natur- og landskabsmæssige værdier, bæredygtighed og ikke mindst gode boligkvaliteter.



JCN Bolig skal opføre af 224 boliger og 2 dertilhørende fælleshuse i Hvidovre. Det store byggeareal er delt op på 2 grunde og er en del af det nye kvarter "Gartnerhaven". Projektet bygges for Plushusene, som er ejet af M+ Invest og NREP. Plushusene er Danmarks største bofællesskabskoncept.

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

I udviklingen af projekterne kalkulerer vi i 3 trin:

Trin 1: Indledende overslag ud fra referenceprojekter

Trin 2: Projektspecifikke opmålinger prissat ud fra senest indkomne delpriser på andre projekter

Trin 3: Konkret, aktuel prissætning af projektet både ved interne fag (beton og tømrer) samt hos underentreprenører

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

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

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



Vi er specialister i boligbyggeri



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

Sådan er vi

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

VÆRDIER

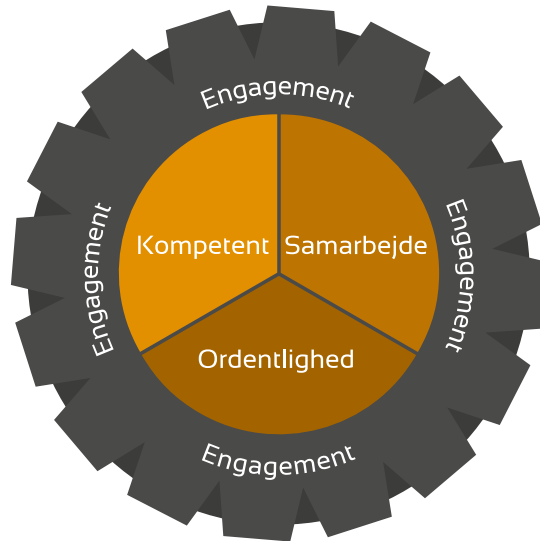
Inden man kan begynde at tale om resultater, bliver man nødt til at have fundamentet på plads. Det kalder vi hos JCN Bolig for vores værdier. Ikke værdier af den fornemme slags, men den slags værdier vi ikke skal slå op i en brochure for at huske. Det er værdier, som dannes af os som mennesker. Og som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

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

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

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

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



“ Vi er specialister i BtB boligprojekter til boligselskaber, pensionsselskaber, udviklingsselskaber og investorer. Det sker via engagement, samarbejde, kompetencer og ordentlighed. ”

PERFORMANCE

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

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

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

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

JCN BOLIG I MARKEDET

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

Aktuelt er JCN Bolig Danmarks 5. største byggevirksomheder målt på boligprojekter BtB.

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



10 223 155 5 +8000 AAA 6-10 27 3 126 2 +500

PERSONALE- OG FIRMA-ARRANGEMENTER OM ÅRET LÆRLINGE UDLÆRT SPECIALISEREDE MEDARBEJDERE STØRSTE BOLIGBYGGER I DK BOLIGER LEVERET ELLER UNDER OPFØRSEL KREDIT RATING BYGGEPLADS-ARRANGEMENTER OM ÅRET MED GRILLPØLSER / BRØD ÅR HØJESTE ANCIENNETIT KONTORER, AARHUS, KØBENHAVN OG VILDBJERG ALDER VIRKSOMHED SEKTIONER RÆKKEHUSE - ETAGEBOLIGER PRAKTIKANTER PÅ BYGGERPROJEKTER

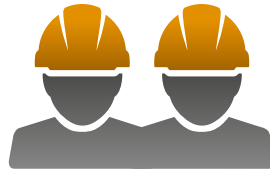
Sådan er vi

KARAKTERISTIKA

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



Specialister
i boligbyggeri



Egne
håndværkere



Tryghed i hele
byggeprocessen

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

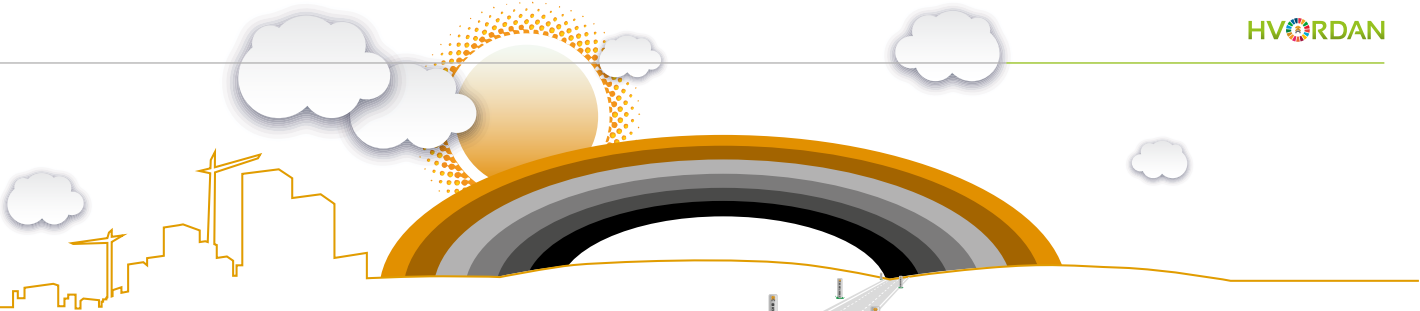
Markedet for JCN Bolig er med fokus på Østjylland og Storkøbenhavn. Fordi også her skaber fokus resultater. Men JCN Bolig bygger gerne over hele landet.

KORT FORTALT

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



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



Ikke en del af strategi
"Bare lige"



10 år i top
i Danmark



Kunderejsen

SAMARBEJDE OG UDVIKLING

Når et samarbejde etableres og et boligprojekt skabes

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

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

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

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

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

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



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



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



Jens Pedersen
Salgs- og Markedschef
Tlf.: 5455 4516
Mail: jep@jcn-bolig.dk



Karen HH Andersen
Bæredygtighedschef, ESG
Tlf.: 5455 4547
Mail: kha@jcn-bolig.dk



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



DESIGN OG OPTIMERING

Specialiseringen slår igennem i design og optimering

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

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

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

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

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



Kunderejsen

KALKULATION OG KONTRAHERING

Data og erfaring giver succes på boligprojekter

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

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

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

JCN Bolig kalkulerer i 3 faser afhængig af projektets stadie:

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

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

PROJEKTERING

Specialiseringen tager udgangspunkt i detaljerne

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

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

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

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

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

UDFØRELSE INCL. GARANTI I 5 ÅR

Projektledelsen overtager et gennemarbejdet projekt til udførelse

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

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

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

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

EGENPRODUKTION

Vores egne håndværkere tager ansvar i byggeprocessen

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

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

JCN Boligs håndværkere bygger med stolte traditioner fra etableringen af virksomheden for 126 år siden. Det er en fornemmelse for helheden, når vores håndværkere også selv tager ansvar for vores byggepladser. Det er en del af HVORDAN vi bygger. Den bedste økonomi, til tiden, i højeste kvalitet og til de CO2-krav fremtiden kræver.



20 JCN Bolig value points

20 fordele for dit boligbyggeri

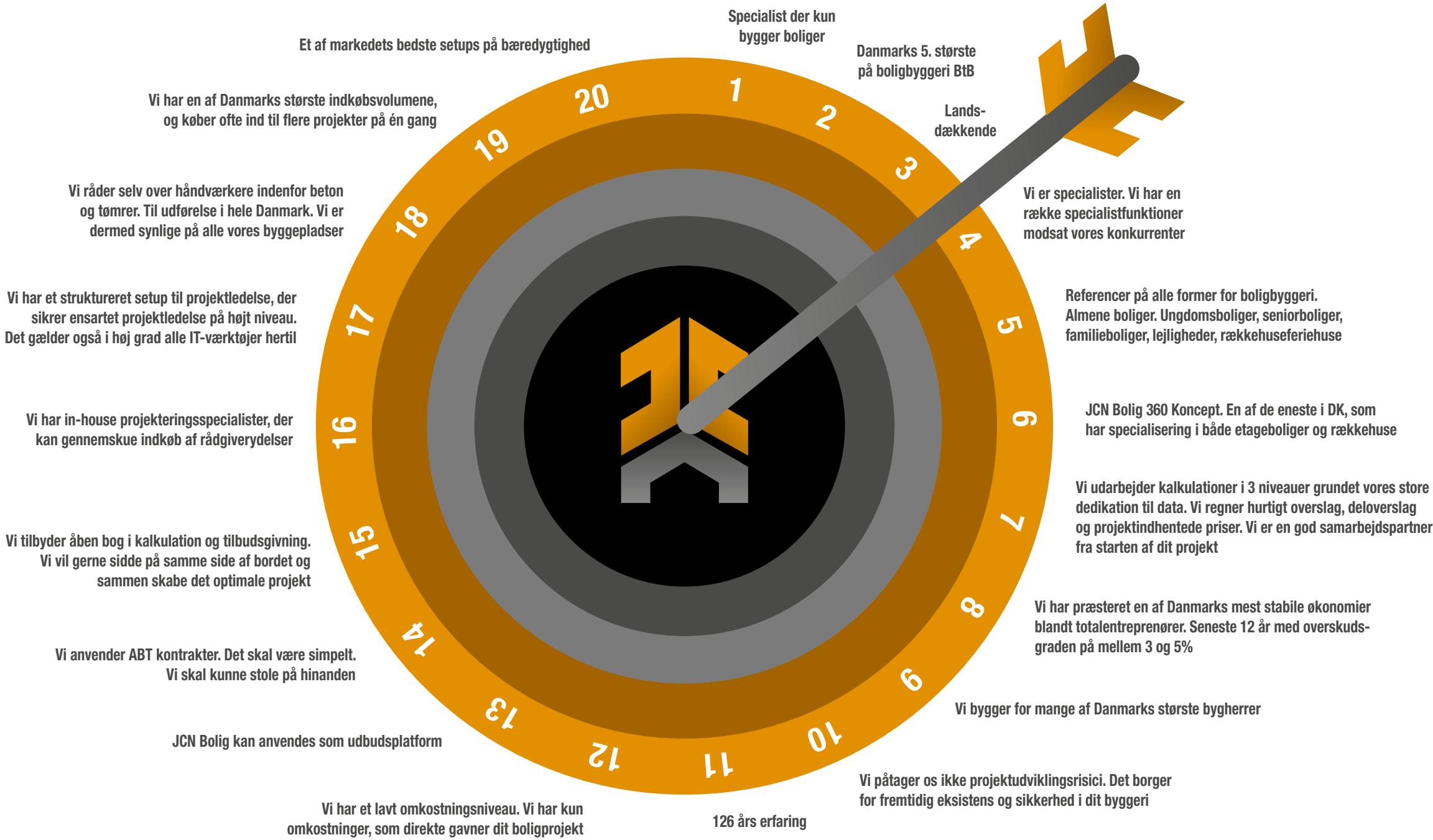
I byggebranchen er der en generel tilgang til tingene, at man "bare skal kunne bygge for kr. 10.000 pr. kvadratmeter. Det kan vi også..."

I vores rejse som boligspecialist har vi erfaret, at der er så meget mere mellem himmel og jord. Vi skal naturligvis kunne bygge til konkurrencedygtige priser, og derfor har vi et af markedet laveste niveauer for faste omkostninger.

Derudover har vi opbygget en række faktorer, som vi mener gavner et boligbyggeri. Det har vi her forsøgt at illustrere.



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



“ Vi er specialister i BtB boligprojekter til boligselskaber, pensionsselskaber, udviklingsselskaber og investorer. ”

Hos JCN Bolig er vi et team på over 150 ansatte til at præstere Danmarks bedste boligbyggeri BtB.

Vi er ikke som totalentreprenører er flest. Vi er en strategisk stærk, specialiseret ejerledet virksomhed, som ikke er bange for at gå nye veje med fokus på specialisering indenfor boligbyggeri.

Vores fundament, er vores værdier. Det er levedygtige værdier, som dannes af os som mennesker, og som vi tager med på arbejde hver dag.

- DNA**
Vores værdier er:
- kompetent - vi har medarbejdere, der er synligt dygtigere end gennemsnittet
 - samarbejde - gennem et godt samarbejde kan vi være Danmarks bedste
 - ordentlighed - er vores daglige retning, hvordan vi som virksomhed agerer
 - engagement - i hverdagen gør, at vi opnår de rigtige resultater

- Vores eksistens berettiges af:
- medarbejdertilfredshed
 - kundetilfredshed
 - leverandørtilfredshed
 - økonomisk performance

JCN Bolig er Danmarks 5. største boligbygger på boligprojekter BtB.



Vi er specialister i boligbyggeri

2 Sektioner

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

Etageboliger

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

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

Det har resulteret i, at JCN Bolig har Danmarks 5. største ordrebeholdning på boliger.

Rækkehuse

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

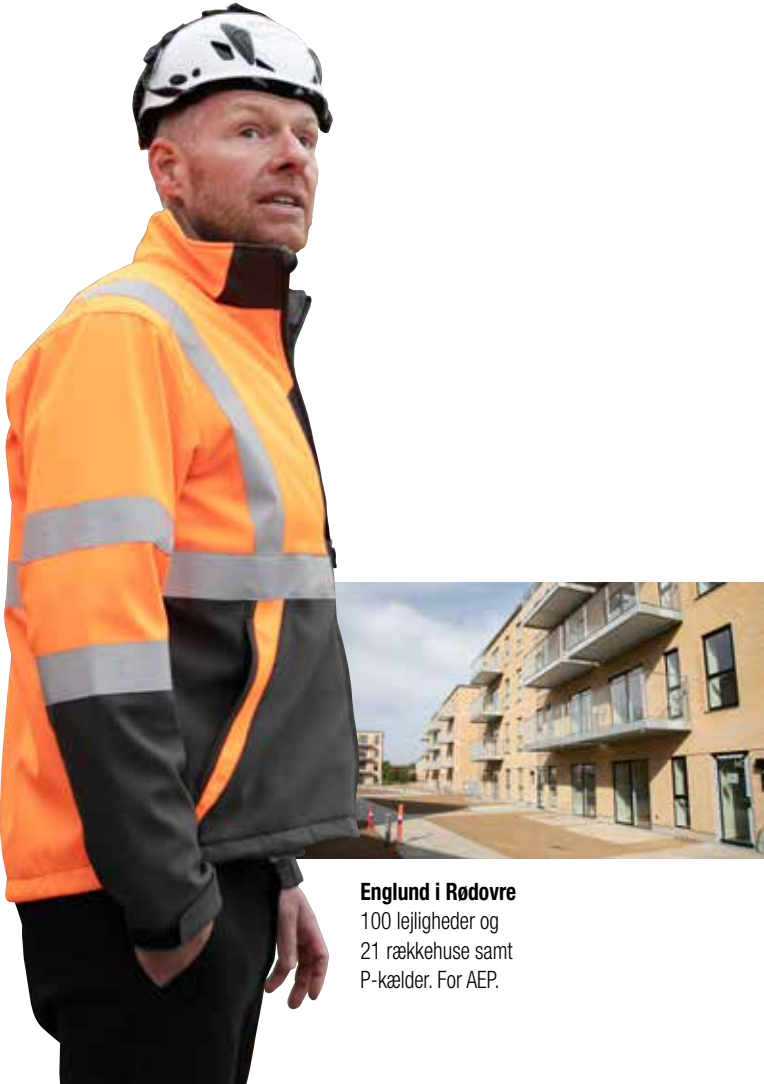
Hos JCN Bolig får professionelle investorer et sikkert produkt og byggeforløb, hvor vi tager ansvaret for hele matriklen. JCN Bolig har solid erfaring med at levere rækkehusprojekter på "pensionskasseniveau".

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

Et JCN Bolig etageboligbyggeri er
"Gennemtænkt og bæredygtigt byggeri med en forfinet logistik"

Et JCN Bolig rækkehusbyggeri er
"Optimeret nøglefærdigt byggeri"

JCN Bolig er en af Danmarks få 100% dedikerede totalentreprenører på boligbyggeri BtB.



Englund i Rødovre
100 lejligheder og 21 rækkehuse samt P-kælder. For AEP.



Det Grønne Plus i Brande
137 blandede boliger opføres for AAA United. Her opføres rækkevillaer, punkthuse, penthouselejligheder, etageboliger og seniorbofællesskab.



Plushusene i Hvidovre
224 blandede boliger med NREP og M+ som bygherre. Her opføres etageboliger og rækkehuse i 2 plan



Grønnebro i Hvidovre
171 boliger. Fire etagebebyggelser, otte rækkehuse og et højhus. AKF Holding er bygherre.



Trille Lucassens Gade Brabrand
154 blandede boliger opføres for PKA Pension. Etageboliger og rækkehuse i 2 plan.

JCN Bolig 360

JCN Bolig etablerede i 2022 en ny sektion med specialiseret fokus på rækkehuse, men kombinationen af også at kunne opføre etageboliger og rækkehuse i kombinationsprojekter har vist sig at være en stærk strategisk fordel i et byggemarked hvor blandede boligsammensætninger vinder frem.

JCN Bolig er boligspecialisten med kontorer i Vildbjerg, Aarhus og København, og med etableringen af den sideordnede sektion for Rækkehuse og med tilgangen af markante kræfter med mange års anciennitet fra rækkehusbranchen har vi udviklet konceptet JCN Bolig 360.

Med "JCN Bolig 360" koncept kan vi sammen med bygherre og projektudvikler sammensætte det boligmix, der passer til både lokalplansproces og køber- og lejerskare. Samt alle øvrige parametre som er i spil. Naturligvis med aktuelle referencer på alle boligformer.

"Vi har virkelig ramt bulls eye med konceptet", udtaler adm. direktør Flemming V. T. Rasmussen. "Ikke mindst når man ser på de parter, vi har indgået de første aftaler med i form af PKA Pension, AAA United, NREP og M+. De navne taler for sig selv."

I kølvandet på lanceringen af tiltaget indenfor rækkehuse har der været travlt. Både på de rene rækkehusprojekter og på det stigende antal projekter og lokalplaner, der ønsker blandede boligsammensætninger. De blandede boligsammensætninger er blevet et så populært produkt hos JCN Bolig, at forespørgsler på netop kombinationsprojekter fylder mere og mere i ordrebogen.

Mange af landets kommuner arbejder med lokalplaner, hvor man bryder boligbebyggelser op. Man vil ikke have massive boligblokke op ad hinanden, men forskellige boligformer, som tiltrækker forskelligartede personbaggrunde og formål. Derfor er der med de projekter brug for en totalentreprenør, der ikke kun favner enten rækkehuse eller etageboliger, men den samlede pakke i kombinationsprojekter. JCN Bolig har i dag projekter, hvor der både er tale om rækkehuse, punkthuse og etageboliger i ét og samme projekt. Herudover opfører JCN Bolig flere af projekterne med indarbejdelse af såvel DGNB, Svanemærkning og EU-Taksonomi.

JCN Bolig har solid erfaring med etageboliger fra de sværeste byggefelter med begrænset plads. Vi er med andre ord blevet eksperter på komplekst byggeri og forfinet logistik. Det kombineret med optimeret nøglefærdigt byggeri af rækkehuse gør os dygtige til JCN Bolig 360, hvor et mix af forskellige boligtyper sammensættes til ét projekt.

Herunder kan man læse mere om udvalgte projekter i henholdsvis Brande, Aarhus og København, hvor der tydeligt vises de forskellige boligsammensætninger.



Referencer på ALT

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

Specialisering skaber referencer

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

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

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

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

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

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

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



Vi bygger bl.a. for



JCN Boligs bæredygtighedsteam

JCN Bolig har en ambition og vision om at gå forrest i byggeriets grønne omstilling indenfor bæredygtigt byggeri. Vi vil ikke bare være de bedste til at bygge boliger, men også Danmarks bedste til at bygge boliger med lavt CO2-aftryk og indarbejde certificeringer i vores projekter.

Derfor har vi udvidet organisationen med tre vigtige og forskellige profiler, der hver har deres kernekompetencer i bæredygtigt boligbyggeri.

Med de tre stillinger besat og åbningen af vores center for bæredygtigt byggeri, HVORDAN, på Rymarken i Aarhus, føler vi os godt rustet til at vise vejen i den grønne udvikling i boligbyggeriet. Vi går gerne forrest i en branche, hvor der opleves stadigt stigende krav til at bygge med lavere CO2 udledning, opføre certificerede projekter og håndtere de kommende krav til ESG rapportering.

Certificeringer

Hos JCN Bolig arbejder vi med Bæredygtigheds certificeringer på 75 % af vores projekter. Vi oplever at vores ambitiøse bygherrer gerne vil gøre en mærkbar forskel i den grønne omstilling, hvorfor DGNB Guld eller Svanemærket er et oplagt tilvalg til projekterne.

Derfor er vi naturligvis godt inde i arbejdet med certificeringer. Med JCN Boligs eget Bæredygtighedsteam til at gennemføre processerne sammen med dygtige rådgivere, har vi gode erfaringer for at indarbejde bæredygtige tiltag både i projektering og udførelse.

Arbejdet med certificeringer for at fremme bæredygtige initiativer fordrer tværfagligt samarbejde og rettidig omhu. Derfor er det vigtigt for os at etablere og beholde gode relationer med Bygherrer, rådgivere, producenter, underentreprenører mm. Det er så svært at komme i mål hvis man ikke samarbejder, og så nemt og sjovt når man gør.

LCA

Bygningers samlede klimapåvirkning vurderes med en livscyklusvurdering – LCA. Hos JCN Bolig erfarede vi tidligt at det påvirker mange valg i opbygning, konstruktioner og materialer, når man vil opnå en mindre klimapåvirkning.

Med de skærpede klimakrav der indføres i Bygningsreglementet over de kommende år, en stigende efterspørgsel på boliger med mindre klimapåvirkning, og vores egen ambition om at bygge efter bæredygtige metoder, er der god grund til at arbejde systematisk med LCA i byggeprojekter.



Karen HH Andersen
Bæredygtighedschef
Tlf.: 5455 4547
Mail: kha@jcn-bolig.dk



Emilie Lysdahl
Bæredygtighedsleder
Tlf.: 5455 4538
Mail: emly@jcn-bolig.dk



Adam Toftemark
LCA Specialist
Tlf.: 5455 4546
Mail: at@jcn-bolig.dk



Sydhavns­gade, Kø­ben­havn
333 un­gdoms­boliger / 17 ho­tel­lejligheder



Thurinerhusene, Thurø
35 eksklusive vandkantsboliger



Gammel­havn, Vejle
163 familie­boliger



2024
12 ud af 17 projekter
er certificeret

71 %

Projekter med EUT

53 %

Sommerivabyen, Helsingør
151 etageboliger og 69 række­huse



Kultur­torvet, Allerød
102 familie­boliger



Lille Nyhavn, Skanderborg.
72 eksklusive familie­boliger



Zig Zag Huset, Aarhus
126 familie­boliger



Svinget, Skjern
34 række­huse



Trille Lucassens Gade, Aarhus
124 familie­boliger og 44 række­huse



Plushusene, Hvidovre
224 etageboliger og række­huse



Grønnebro, Hvidovre
171 etageboliger og række­huse



Lalandia, Billund
24 ferie­boliger / række­huse



Gammel­havn, Ungdoms­boliger, Vejle
360 ungdoms­boliger



Det Grønne Plus, Brande
137 etageboliger og række­huse



Bastionen, København, BF. C.
176 familie­boliger



August Schades Gade, København
332 ungdoms­boliger



Søagerhusene
106 række­huse i 1 og 2 plan



Referencer: Etagebyggeri

Bastionen BF. C.

176 ETAGEBOLIGER
Bastionen byggefelt C er et af de sidste 4 byggefelter på Bryggens Bastion, der fordeler sig på i alt cirka 52.000 m2. Projektet er en lukket karrébebyggelse i op til 8 etager med cirka 11.000 m². boliger og 4.000 m². kælder.

I forbindelse med overtagelsen af grundstykket har Domis samarbejdet med JCN Bolig om det kommende byggeri. Der er brugt lang tid og mange ressourcer på at kalkulere og projekttere byggeriet med henblik på at skabe et kvalitetsprojekt, der møder efterspørgslen og Domis' høje krav til bæredygtighed.

Projektet opføres som højkvalitets-byggeri med høje æstetiske kvaliteter, der medvirker i skabelsen af en spændende sammenhængende bebyggelse - dog med sin egen identitet og materialitet. Ude-arealerne er koordineret for den samlede bebyggelse og skaber en sammenhængende identitet for alle de i området opførte bebyggelser. Bryggens Bastion har stor fokus på bæredygtighed.



Adresse: Njalsgade 171, København
Kontrakt: 2024
Udført: 01.10.2024-01.11.2026
Projekttype: Totalentreprise

Referencer: Etagebyggeri

Kulturtorvet, Allerød

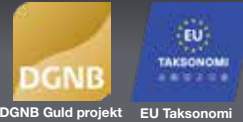
102 FAMILIEBOLIGER
Kulturtorvet i Allerød opføres for AkademikerPension som bygherre og Kuben Management som bygherrerådgiver. Projektet består af etablering af de tre bygninger Teaterhuset, Biografboligerne og Bibliotekshusene og har en meget høj bæredygtighedsprofil, som vi regner med maksimalt udleder 8 kg. CO2 ækv. / m² / år. Projektet integreres med kravene fra DGNB Guld. Samlet består Kulturtovet af 10.090 m² med 102 boliger og 2.685 m² kælder med tilhørende befæstede og ubefæstede udenomsarealer.



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

JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrerentreprisen

Bygherre:	domis	Antal boliger:	176
Arkitekt:	Arkitema	Antal kvm.:	11.000 m²+kælder
Ingeniør:	Arne Elkjær	Certificering:	DGNB Guld / EU-taksonomi



Vi er specialister i boligbyggeri



JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrerentreprisen

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

Vi er specialister i boligbyggeri



Referencer: Etagebyggeri / rækkehuse: JCN Bolig 360

Grønnebro, Hvidovre

171 ETAGEBOLIGER OG RÆKKEHUSE

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

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

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



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

Referencer: Etagebyggeri

Gammelhavn, Vejle

163 FAMILIEBOLIGER OG 360 UNGDOMSBOLIGER

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

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

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



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

JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrerentreprisen

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

Vi er specialister i boligbyggeri

JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrerentreprisen

Bygherre:	NPV	Antal boliger:	523
Arkitekt:	Henning Larsen	Antal kvm.:	27.500
Ingeniør:	Viborg Ingeniørerne	Certificering:	DGNB Guld

Vi er specialister i boligbyggeri

Referencer: Etagebyggeri / rækkehuse: JCN Bolig 360



Trille Lucassens Gade

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

Projektet omfatter opførelse af 154 boliger på i alt 13.840 m² med option på yderligere 14 boliger på 1.611 m². Projektet er en kombination af etageboliger og rækkehuse. For rækkehuse er det værd at lægge mærke til, at halvdelen skal udføres som et pilotprojekt, hvor de skal overholde særligt stramme bæredygtighedskrav til CO2-aftryk på maksimalt 7,32 CO2 pr. m². Hele projektet på Trille Lucassens Gade skal derudover certificeres med DGNB Guld.



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

Referencer: Etagebyggeri / rækkehuse: JCN Bolig 360



Sommarrivabyen, Helsingør

151 ETAGEBOLIGER OG 69 RÆKKEHUSE
JCN Bolig skal opføre Sommarivabyen, et nyt et udviklingsprojekt for Pension Danmark, hvor beliggenhed og bæredygtighed er i højsædet. Sommarivabyen er en blandet bebyggelse med både etageboliger og rækkehuse i høj kvalitet. Fokus er på at skabe de bedste rammer for fællesskab, som bl.a. kan dyrkes i de 2 fælleslokaler.

Pension Danmark ønsker at etablere en bebyggelse med afsæt i mødet med det markante landskab i området, grundens betydelige kulturhistoriske spor samt ønsket om at skabe et attraktivt og karakterfuldt projekt.

Pension Danmark har vundet et udbud fra kommunen ved at komme med en pris på jorden og et flot skitseprojekt til projektet. De gode intentioner og ønsker skulle JCN Bolig så sikre realiseret bedst muligt inden for den ønskede økonomi, tid og kvalitet. Sommarivabyen skal bygges med fokus på bæredygtighed og et lavt CO2-aftryk



Adresse:	Nordre Strandvej, Helsingør
Kontrakt:	2023
Udføres:	1.7.2024-1.10.2026
Projekttype:	Totalentreprise



DGNB Guld projekt EU Taksonomi

JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrerentreprisen

Bygherre:	PKA Pension	Antal boliger:	168
Arkitekt:	Luplau Poulsen	Antal kvm.:	15.451
Ingeniør:	Artelia og Niras	Certificering:	DGNB Guld / EU Taksonomi

Vi er specialister i boligbyggeri





DGNB Guld projekt EU Taksonomi

JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrerentreprisen

Bygherre:	PensionDanmark	Antal boliger:	220
Arkitekt:	Holscher Nordberg	Antal kvm.:	20.600
Ingeniør:	Tegnestuen Lokal Holmsgaard	Certificering:	DGNB Guld / EU Taksonomi

Vi er specialister i boligbyggeri



Referencer: Etageboliger

August Schades gade, København

332 UNGDOMSBOLIGER - NORDIC LIVING PROJEKT
Nrep fortsætter samarbejdet med JCN Bolig på et Nordic Living udviklingsprojekt i August Schade kvarteret. Som tidligere projekter skal August Schades certificeres med DGNB Guld, men Nrep har på dette projekt defineret yderligere skærpede krav til LCA og lav CO2 udledning, ligesom projektet skal opfylde EU Taksonomien.

Det er enormt spændende, at vi skal kombinere de 3 bæredygtighedskriterier i ét samlet byggeri. Det stiller naturligvis krav til projektets form, planlægning og økonomi, hvorfor JCN Bolig har indgået i tæt dialog med projektets rådgivere. Med JCN Boligs bæredygtighedsteam, egen LCA-specialist samt med rådgivere og bygherren Nrep er udfordringerne blevet afdækket og de bedste løsninger blevet aftalt og implementeret.

August Schade projektet består af i alt 15.000 m². Der opføres 89 almene ungdomsboliger, 243 private studieboliger, 1.200 m² dagligvarebutik, samt diverse fællesarealer. Hertil kommer 2.630 m² kældere.



Adresse:	Amager fælledvej 182, Kbh.
Kontrakt:	2024
Udføres:	01.12.2024-01.5.2027
Projekttype:	Totalentreprise

Referencer: Etagebyggeri / rækkehuse: JCN Bolig 360

Plushusene - Gartnerhaven, Hvidovre

224 FAMILIEBOLIGER OG RÆKKEHUSE
JCN Bolig har vundet kontrakten i konkurrence med 2 andre totalentreprenører. Det store byggeareal, som er delt op på 2 grunde med stisystem imellem, er en del af det nye kvarter "Gartnerhaven". Projektet bygges for Plushusene, som er ejet af M+ Invest og Nrep. Plushusene er Danmarks største bofællesskabskoncept.

Byggeriet er en kombination af etageboliger og rækkehuse, og JCN Bolig er en af de få totalentreprenører i branchen, som mestrer at opføre kombinationsprojekter af denne størrelsesorden, for vi har stor erfaring med at planlægge og opføre en blanding af boligtyper - også i stort tal. Konceptet herfor kalder vi "JCN Bolig 360", som vi har haft stor succes med.

Plushusene-projektet fordeles på 6 etaper. Der etableres rækkehuse i 1 plan og i 2 plan samt etageboliger fordelt på 8 etageejendomme i 3 etager. Mellem husene etableres grønne uderum. Projektet skal bæredygtigheds-certificeres efter DGNB på guldniveau og EU-taksonomi.



Adresse:	Brostykkevej 212, Hvidovre
Kontrakt:	2024
Udføres:	01.05.2025 - 01.05.2027
Projekttype:	Totalentreprise





DGNB Guld projekt



EU Taksonomi

JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrerentreprisen

Bygherre: NREP
Arkitekt: Effekt Arkitekter
Ingeniør: Artelia

Antal boliger: 332
Antal kvm.: 15.451
Certificering: DGNB Guld / EU Taksonomi

Vi er specialister i boligbyggeri





DGNB Guld projekt



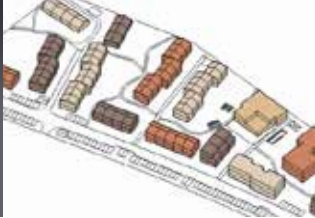
EU Taksonomi

JCN Bolig entrepriser: Beton- og tømrerentreprisen

Bygherre: NREP / M+
Arkitekt: Sweco / AO Arkitekter
Ingeniør: Link Arkitektur
Arne Elkjær

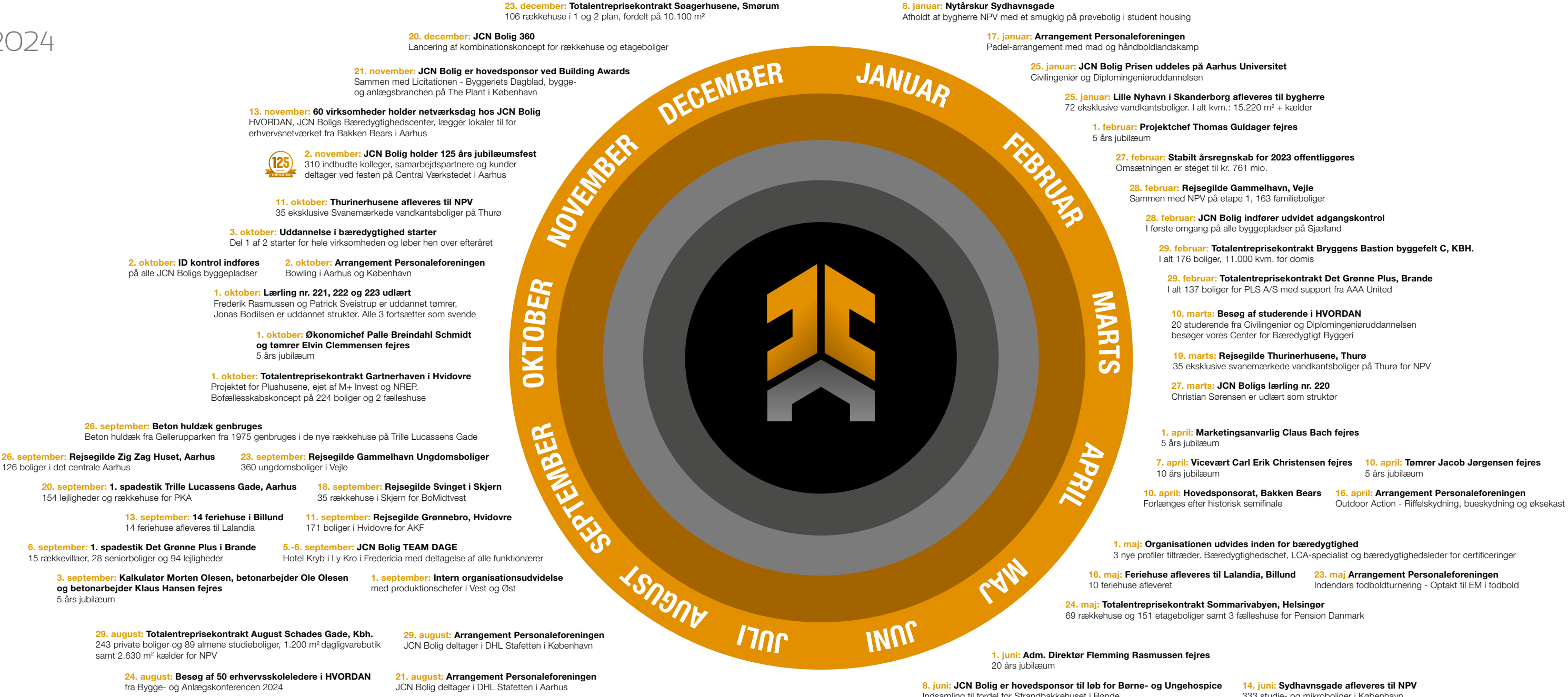
Antal boliger: 224 + 2 fælleshuse
Antal kvm.: 20.500
Certificering: DGNB Guld / EU-taksonomi

Vi er specialister i boligbyggeri



JCN Bolig årshjul 2024

HØJDEPUNKTER FRA ÅRET DER GIK



Kontakt os på
Tlf. 97131916

eller på e-mail post@jcn-bolig.dk
www.jcn-bolig.dk



Vi er specialister i boligbyggeri

Building Awards og JCN Bolig



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

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

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

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

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

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

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

Fællesskabet

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



På billedet ses adm. direktør Flemming Rasmussen holde tale til et udsolgt Building Awards.



Cecilie Bech var igen i år konferencier ved Building Awards og gav den hele armen til showet, hvor hun holdt styr på priserne og introducerede de forskellige talere.



Ved ankomsten til The Plant blev der serveret velkomstdrinks i god stil af personalet i JCN Bolig uniform.

Projektudviklingsprisen 2024

JCN Bolig har i samarbejde med Building Awards overrakt Projektudviklingsprisen til Bo- og byggefællesskabet Sjællandsk Muld.

Projektudviklingsprisen gives til en virksomhed, der kigger på hele byggeriet, fra idéudvikling til opførelse, og som i særlig grad er lykkedes med at udvikle et projekt eller et område, der udmærker sig særligt i en hellig treenighed af innovation, arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed, som beriger omgivelserne.

Sammen med TRÆ i Aarhus og Lærlingenes Hus på Bornholm udgjorde det Hvalsø-baserede byggeprojekt trio af finalisterne. Sjællandsk Muld var nomineret for den tilgang, som bofællesskabsudvikleren Almenr har haft til bo- og byggefællesskabet.

Det særlige ved projektudviklingen er, at de, der skal bo og leve i landsbyen, har været løbende involveret i byggeprocessen. Blandt andet har de haft mulighed for at komme med krav og ønsker, som har medvirket til at hæve barren for bæredygtighed og kvalitet.

Noget af det, som juryen faldt for, var, hvordan en koordineret samarbejdsindsats mellem beboere og bygherrer har kastet et højkvalitetsbyggeri af sig med plads til kærlighed til den arkitektoniske æstetik med tagudhæng og et byggeri i lutter åndbare materialer.

Planen for Sjællandsk Muld er, at 35 familier i slutningen af 2024 skal flytte ind i bofællesskabet lidt uden for Hvalsø.

Juryen bag Projektudviklingsprisen – der anerkender et enestående projekt, som udstråler innovation, arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed – faldt for, at projektet er baseret på et unikt koncept med tidlig brugerinddragelse og tæt samskabelse omkring visioner, design og fællesskab. Det er altså beboerne, der bestemmer vejen, men med professionel vejledning fra Almenrs udviklings- og bygherrekompetencer.

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



Projektudviklingsprisen overrækkes af Lars Adamsen, Salgs- og udviklingsdirektør i JCN Bolig.



Inden Building Awards løb af stablen, ankom de festklædte deltagere til velkomstdrink i udstillingslokalet på The Plant. Her kunne man ud over at småsnakke med kolleger og bekendte fra branchen, se udstillingerne fra sponsorerne til de forskellige priser, der skulle overrækkes til showet.



Udover en festlig middag var der rig mulighed for at fejre priserne til Building awards.

JCN Bolig Prisen

JCN Bolig Prisen uddeles på Aarhus Universitet

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



Adam og Emilie var glade for at få lov til at overrække JCN Bolig Prisen på Aarhus Universitet og fortælle de studerende deres egen vej fra studerende for ca. 2,5 - 3 år side til at blive LCA Specialist og bæredygtighedsleder.



JCN Bolig Priser overrakt til både diplom- og civilingeniører.

JCN Bolig Prisen uddeles hvert semester til et hold bag et afgangsprojekt, der er ekstraordinært godt udarbejdet og omhandler et emne, vi sammen med underviserne på uddannelsen mener har fortjent prisen.

Emilie Lysdahl og Adam Toftemark fra JCN Bolig mødte op og fortalte de studerende om JCN Bolig, og hvorfor de 2 vinderprojekter var blevet valgt til at modtage JCN Bolig prisen. Adam er JCN Boligs LCA-specialist og har ansvaret for vores LCA-beregninger, Emilie arbejder som bæredygtighedsleder og har ansvaret for certificeringer som DGNB, Svanemærket og EU Taksonomi.

Ofte har det været JCN Boligs adm. Direktør Flemming Rasmussen eller Salgsdirektør Lars Adamsen, der overrækker priserne, men meget handler jo i dag om bæredygtighed, og derfor var det helt naturligt, at Emilie og Adam også overrakte priserne, da det jo deres interesseområde.

Når bæredygtighed i dag fylder så meget, og det er almindelig kendt, at byggeriet er en af de store syndere, når man taler om udledning af CO2, så ville Adam og Emilie også gerne fortælle de dimitterende om, hvordan JCN Bolig arbejder med at nedbringe CO2-udledningen i vores byggerier, og hvorfor netop det fokus har været med til, at vi har åbnet et nyt center for bæredygtigt byggeri kaldet HVORDAN på vores hovedkontor i Aarhus. I centret viser vi hvilke tiltag man kan gøre for at nedbringe CO2-udledningen – både i opførelse og i drift, og ikke mindst hvilke valg man skal være opmærksom på, allerede inden et byggeprojekt ser dagens lys.

For både Adam og Emilie var det en stor fornøjelse at få lov til at overrække JCN Bolig Prisen, for det er ikke end 2-3 år siden de selv sad til dimission på samme pladser som de studerende og var glade og lettede over at være færdige med at læse og studere. Det var dog også med spekulationer over, hvad fremtiden ville bringe og her kunne Emilie i hvert fald berolige de studerende med at "I vil blive mødt med udstrakte arme og en stor vilje til at give jer den oplæring, der skal til for, at I kan fungere og finde jer til rette og komme ud og opleve, at det I har lært kan omsættes til noget brugbart og værdiskabende".



Vinderprojektet for Diplomingeniør – Bachelorprojekt

Her vandt Emilie Maria Bendt, Esi Anna Addison Find og Oliver Egholm Møller.

Deres projekt omhandler "Totalentreprenørens tilpasning til ny lovgivning indenfor bæredygtigt byggeri". Bachelorprojektet er relevant for alle i den danske byggebranche, der har interesse i de udfordringer, der relaterer sig til EU Taksonomi, bæredygtighedsrapportering og tillægsaftalen om stramning af CO2-krav.

For at imødekomme disse udfordringer præsenterer rapporten metoder, værktøjer og anbefalinger, der kan hjælpe totalentreprenøren med at integrere bæredygtighedsdokumentation og klimapåvirkningskrav i byggeprocessens planlægning. Rapporten kan bedst beskrives som omfattende, struktureret og en velskrevet rapport, der fuldt ud opfylder kravene til dokumentation udstedt af skolen. Et stort tillykke til Emilie, Esi og Oliver.

Department of Civil and Architectural Engineering

Her vandt Malik Namage og Tobias Fiirgaard.

Deres afgangprojekt omhandler "Location-Based Work Sampling" Afhandlingen er godt struktureret, og resultaterne er klart angivet. Det tekniske indhold er i top, og emnet er relevant.

Projektet udtrykker tydeligt samarbejde inden for projektgruppen samt med eksterne interessenter. Projektet viser en klar forpligtelse til at løse problemerne.

Et stort tillykke til Malik og Tobias.



De studerede kommer med den nyeste viden indenfor deres specialer, og specielt når vi taler om bæredygtighed og produktionsplanlægning, er de nyuddannede nødvendige for at udvikle en entreprenørvirksomhed som JCN Bolig, og derfor uddeler vi JCN Bolig Prisen.

Organisering

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

VORES FOKUS PÅ ORGANISERING:

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

REKRUTTERING

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

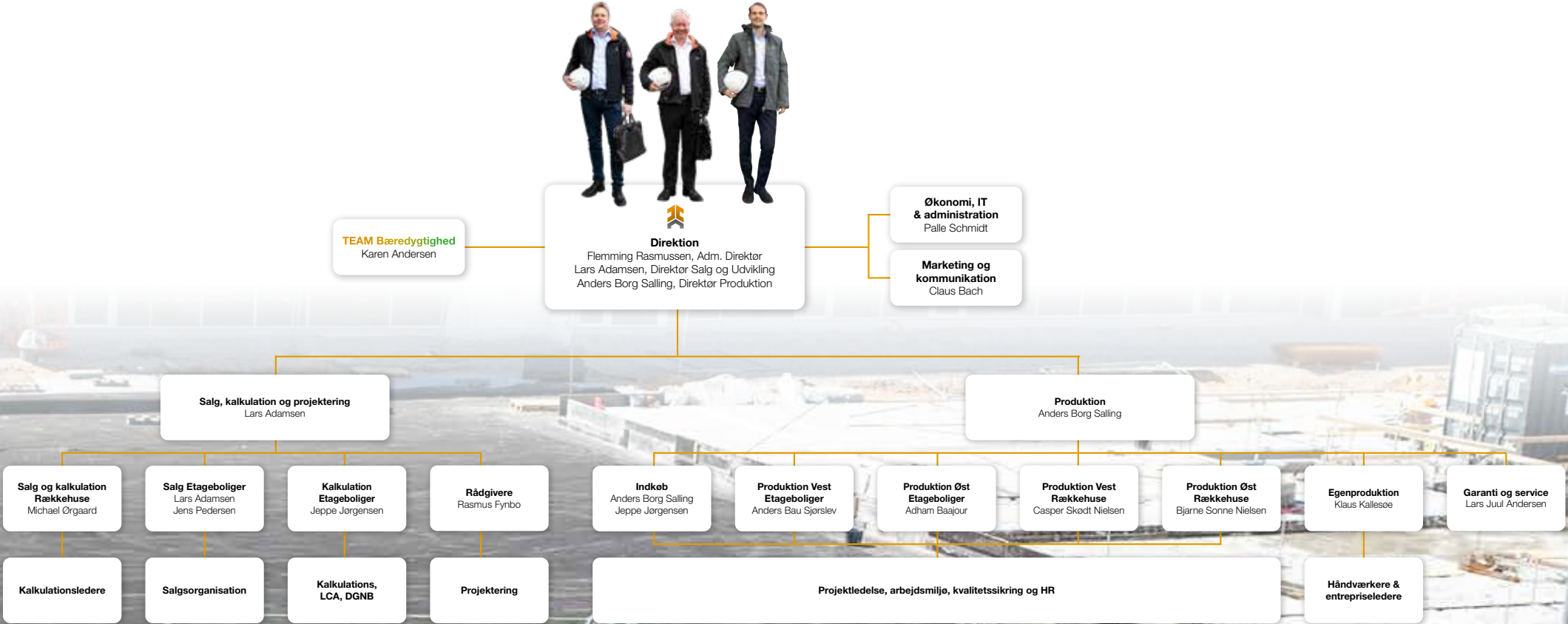
MARKETING

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

STRUKTUR

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

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



**DET GODE
HÅNDVÆRK**



**DET GODE
BYGGE-
PROJEKT**

Det Grønne
Plus, Brande

**DEN GODE
STEMNING
I BYGGERIET**



Anders Nyborg
Håndværker, JCN Bolig

Mads Ruglykke
Direktør, DGP Brande

Flemming Rasmussen
Adm. direktør, JCN Bolig

God stemning = Godt byggeri

God stemning

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

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

Vi ved, at God Stemning giver Godt Byggeri

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

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

“

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

Flemming Rasmussen, Adm. JCN Bolig

”



DET GRØNNE PLUS

Brande

137 boliger: rækkevillæer, seniorboliger og lejligheder
Præstelunden, 7330 Brande
Udføres: 1.5.2024 - 1.12.2026
Projekttype: Totalentreprise



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

Et strategisk fokus på kundegrupper

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

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

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

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

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

Vi er stolte over, at JCN Bolig i dag kan præsentere en kundegruppe igennem virksomhedens seneste 10 års vækst som bolig-entreprenør til Danmarks 5. største.

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

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



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



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



Domis og JCN Bolig viderefører det gode samarbejde fra 4 tidligere projekter, og starter nu op med 1. etape af Domis' projekt på Bastionen. Et projekt med DGNB certificering båret igennem med gensidigt åbne kalkulationer.



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



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

Lighed og socialt ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi har desuden altid et større antal håndværkerlærlinge indenfor fagene tømrer og beton. Til dato har vi udlært 223 lærlinge i virksomheden.

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

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

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

STØTTE I LOKALOMRÅDET
JCN Bolig startede i Vestjylland for 126 år siden, og her er vi stadig beliggende på trods af, at stort set al byggeaktivitet foregår i Østjylland og på Sjælland. Men de vestjyske rødder stikker dybt, og vi yder stor støtte til lokalområdet.

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

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

EN DEL AF



Uddannelse af ungdommen

SKABER FREMTIDEN!



Vi har uddannet
223
LÆRLINGE

Vi havde i 2024
9
PRAKTIKANTER

EN DEL AF



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



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



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

Geografi

Fokus. Fokus. Fokus.

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

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

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

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



Vildbjerg
Midtjylland kontor
Jens Chr. Nielsensvej 1



Aarhus
Jylland kontor
Rymarken 2



København
Sjælland kontor
Stationsparken 25,
Glostrup



JCN Bolig er i gang med at opføre Det Grønne Plus i Brande. Projektet er et projekt med boligtyper for enhver med rækkevillaer, seniorboliger og lejligheder i etageboliger. Inden byggestart skabte 1000 skolebørn fra Brande i fællesskab et kæmpestort kunstværk på det nyopførte byggepladshegn. Her ses en del af teamet hos JCN Bolig der herefter starter byggeriet op.

Ejerledet virksomhed

Vi skal kunne sidde sammen omkring et bord ...

EJERFORHOLD

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

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

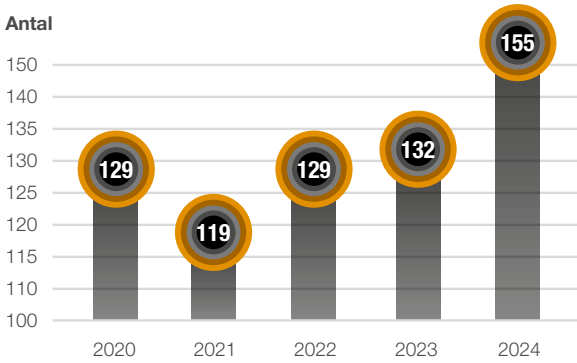
Flemming har gennem et 10-årigt generationsskifte overtaget aktiemajoriteten og har derfor virksomhedens DNA dybt inde under huden. Direktør for salg og udvikling, Lars Adamsen og Direktør Produktion, Anders Borg Salling, Chef for egenproduktion Klaus Kallesøe og Chef for kalkulation Jeppe Jørgensen, er ligeledes medejere.

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

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



Antal medarbejdere



Vi kommer ikke først, hvis vi løber i gamle spor



EN KOMPLET DIREKTION

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

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

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

Sidst men ikke mindst er Direktør Produktion, Anders Borg Salling, tiltrådt JCN Bolig og direktionen i 2022. Anders kommer med sin baggrund fra Hoffmann, NCC og MT Højgaard med solid erfaring, og er gået direkte ind på holdet. Den aktuelle sammensætning af direktionen og arbejdsfordelingen herimellem understøtter virksomhedens ambitioner, samt det faktum at både omsætningen og projekternes størrelse er vokset støt over en årrække til at være blandt Danmarks største.



Anders Borg Salling
Direktør Produktion
Tlf.: 2270 8570
Mail: as@jcn-bolig.dk



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



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

JCN Bolig A/S

– en ejerledet strategisk drevet virksomhed

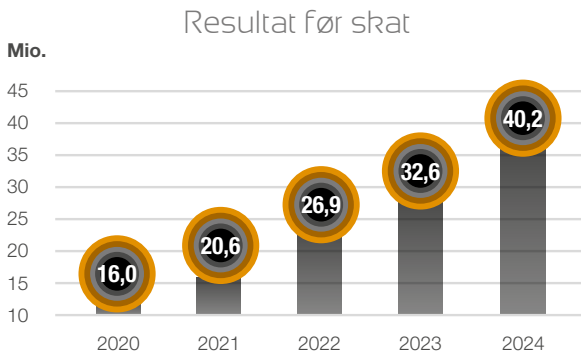
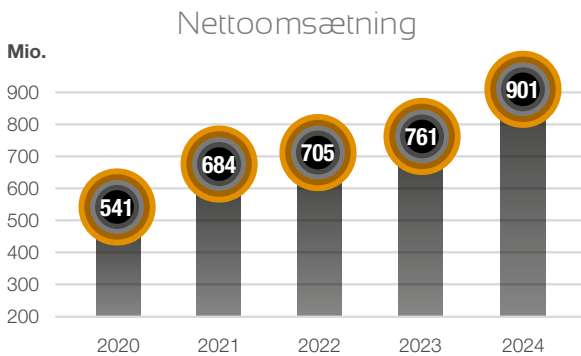
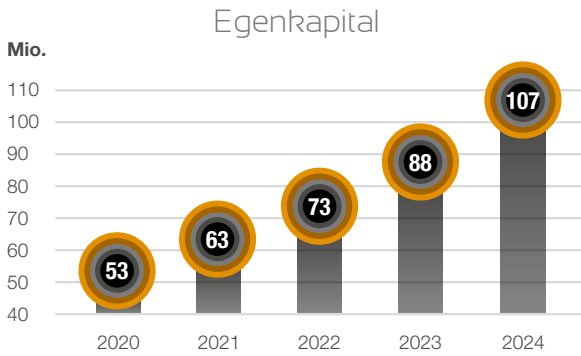
Hoved- og nøgletal

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

DKK 1.000	2024 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
RESULTAT					
Nettoomsætning	900.938	760.933	705.468	684.470	540.817
Bruttofortjeneste	82.605	70.315	64.426	53.050	39.075
Resultat af ordinær primær drift	38.754	31.055	27.159	21.593	15.472
Resultat før finansielle poster	39.369	31.621	28.117	22.031	16.095
Resultat af finansielle poster	839	997	-1.262	-1.455	-117
Resultat før skat	40.208	32.618	26.855	20.576	15.978
Årets resultat	31.269	25.399	20.845	16.008	12.427
BALANCE					
Balancesum	252.607	243.504	215.546	191.659	174.156
Investeringer i materielle					
Anlægsaktiver	-1.366	-1.480	-2.001	-1.226	-1.390
Egenkapital	106.584	88.015	73.016	62.771	52.963
PENGESTRØMME					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	28.784	-5.225	24.830	39.855	6.762
- investeringsaktivitet	-789	-189	-1.695	-1.260	-598
- finansieringsaktivitet	-12.374	-8.006	-8.401	-3.783	-23.283
Årets forskydning i likvider	15.621	-13.420	14.734	34.812	-17.119
Antal medarbejdere	155	132	129	119	129
NØGLETAL I %					
Overskudsgrad	4,4%	4,2%	4,0%	3,2%	3,0%
Afkastningsgrad	15,6%	13,0%	13,0%	11,5%	9,2%
Soliditetsgrad	42,2%	36,1%	33,9%	32,8%	30,4%
Forrentning af egenkapital	32,1%	31,5%	30,7%	27,7%	21,1%
Likviditetsgrad	196,9%	162,4%	155,5%	147,8%	140,7%

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

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



ÅRSREGNSKAB

Ledelspåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 25. februar 2025

Direktion

Bestyrelse

Flemming V. T. Rasmussen
Adm. direktør

Michael Grundt Gotfredsen
Formand

Martin Skov Hansen

Flemming V. T. Rasmussen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJERNE I JCN BOLIG A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for JCN BOLIG A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 revisionshandling, 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 25. februar 2025.

PricewaterhouseCoopers

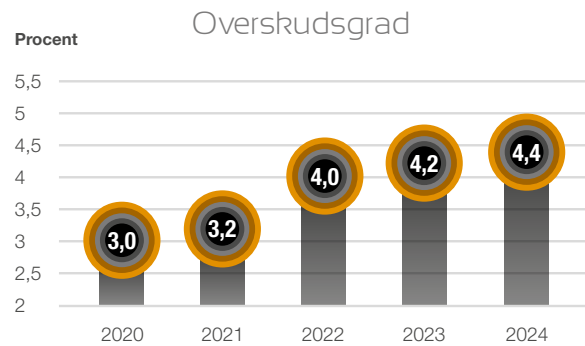
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Kim Vorret
statsautoriseret revisor
mne33256

Resultatopgørelse

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK 1.000	NOTE	2024 TDKK	2023 TDKK
NETTOOMSÆTNING	1	900.938	760.933
Produktionsomkostninger	2	-818.333	-690.618
BRUTTORESULTAT		82.605	70.315
Salgs- og markedsføringsomkostninger		-2.243	-1.625
Administrationsomkostninger	2	-41.608	-37.635
Resultat af ordinær primær drift		38.754	31.055
Andre driftsindtægter		615	643
Andre driftsomkostninger	3	0	-77
Resultat før finansielle poster		39.369	31.621
Finansielle indtægter		2.658	2.644
Finansielle omkostninger		-1.819	-1.647
Resultat før skat		40.208	32.618
Skat af årets resultat	4	-8.939	-7.219
Årets resultat	5	31.269	25.399



Balance

31. DECEMBER - AKTIVER

DKK 1.000	NOTE	2024 TDKK	2023 TDKK
Grunde og bygninger		3.231	4.618
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.247	3.400
Indretning af lejede lokaler		407	714
Materielle anlægsaktiver	6	6.885	8.732
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	1.913	1.913
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	30	30
Deposita	8	822	924
Finansielle anlægsaktiver		2.765	2.867
Anlægsaktiver		9.650	11.599
Varebeholdninger	9	11.916	21.720
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		103.515	104.448
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	36.774	26.526
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.107
Andre tilgodehavender		2.616	270
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.386	4.451
Periodeafgrænsningsposter	11	638	570
Tilgodehavender		144.929	139.372
Likvide beholdninger	12	86.112	70.813
Omsætningsaktiver		242.957	231.905
Aktiver		252.607	243.504



Balance

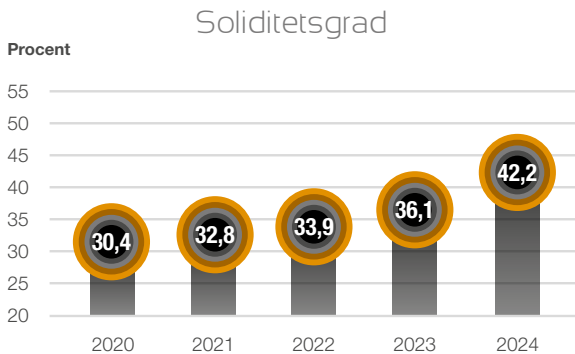
31. DECEMBER - PASSIVER

DKK 1.000	NOTE	2024	2023
		TDKK	TDKK
Selskabskapital	13	1.436	1.436
Overført resultat		86.448	73.879
Foreslået udbytte for regnskabsåret		18.700	12.700
Egenkapital		106.584	88.015
Hensættelse til udskudt skat	14	21.638	12.699
Andre hensættelser		1.000	0
Hensatte forpligtelser		22.638	12.699
Kreditinstitutter		67	63
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.731	75.492
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	34.876	53.564
Anden gæld		4.711	13.671
Kortfristede gældsforpligtelser		123.385	142.790
Gældsforpligtelser		123.385	142.790
Passiver		252.607	243.504
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18		
Nærtstående parter	19		
Begivenheder efter balancedagen	20		
Anvendt regnskabspraksis	21		

Egenkapitalopgørelse

31. DECEMBER

DKK 1.000	Selskabskapital		Overført resultat		Foreslået udbytte for regnskabsåret		I alt
	TDKK		TDKK		TDKK		TDKK
Egenkapital 1. januar	1.436		73.879		12.700		88.015
Betalt ordinært udbytte	0		0		-12.700		-12.700
Årets resultat	0		12.569		18.700		31.269
Egenkapital 31. december	1.436		86.448		18.700		106.584



Pengestrømsopgørelse

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK 1.000	NOTE	2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		31.269	25.399
Reguleringer	16	10.838	8.899
Ændring i driftskapital	17	-17.227	-28.568
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		24.880	5.730
Renteindbetalinger og lignende		2.658	2.644
Renteudbetalinger og lignende		-1.819	-1.647
Pengestrømme fra ordinær drift		25.719	6.727
Betalt selskabsskat		3.065	-11.952
Pengestrømme fra driftsaktivitet		28.784	-5.225
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.364	-1.480
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		102	-25
Salg af materielle anlægsaktiver		473	316
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	1.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-789	-189
Ændring i deponeringskonti		326	2.394
Betalt udbytte		-12.700	-10.400
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-12.374	-8.006
Ændring i likvider		15.621	-13.420
Likvider 1. januar		70.491	83.911
Likvider 31. december		86.112	70.491
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		86.112	70.813
Deponerede konti		0	-322
Likvider 31. december		86.112	70.491

Noter
TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000	2024 TDKK	2023 TDKK
1 Nettoomsætning		
Geografiske markeder		
Nettoomsætning, indland	900.938	760.933
	900.938	760.933
Aktiviteter		
Entreprisekontrakter	900.938	760.933
	900.938	760.933
2 Medarbejderforhold		
Lønninger	84.113	71.385
Pensioner	13.534	11.209
Andre omkostninger til social sikring	1.330	1.394
	98.977	83.988
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	1.790	2.158
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	155	132
3 Andre driftsomkostninger		
Øvrige omkostninger	0	77
	0	77



Sammenhold i Gammelhavn



Gammelhavn i Vejle er et godt eksempel på, hvordan vi skabt en velfungerede arbejdsplads med et stærkt samarbejde og stor tillid til hinanden.

Her prioriterer vi samarbejdet og er bevidste om, at ingen opnår gode resultater alene. Vi er åbne, forstående over for vores kollegaer og tager udgangspunkt i vedkommendes gode hensigter, og vi insisterer på det gode samarbejde mere end blot at appellere til det.

At have et godt samarbejde er noget af det vigtigste, når man skal nå et fælles mål. På Gammelhavn gør vi en indsats for holdet og lærer hinanden at kende - det skaber tillid og forener os om det fælles mål.

Tilliden er et godt fundament og man kan sige, at udfordringen ligger i at slå bro mellem mangfoldigheden på arbejdspladsen og det fællesskab, der eksisterer i organisationen sammen med ledelsen.

Noter
TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000		2024	2023
		TDKK	TDKK
4	Skat af årets resultat		
	Årets aktuelle skat	0	7.502
	Årets udskudte skat	8.939	-283
		8.939	7.219
5	Resultatdisponering		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	18.700	12.700
	Overført resultat	12.569	12.699
		31.269	25.399
6	Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
		TDKK	TDKK
	Indretning af lejede lokaler	TDKK	TDKK
	Kostpris 1. januar	14.268	10.790
	Tilgang i årets løb	0	1.366
	Afgang i årets løb	0	-2.026
	Kostpris 31. december	14.268	10.130
	Ned- og afskrivninger 1. januar	9.650	7.392
	Årets afskrivninger	1.387	1.204
	Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.713
	Ned- og afskrivninger 31. december	11.037	6.883
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.231	3.247
		407	



VERDENSMÅL
for bæredygtig udvikling

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



Noter
TIL ÅRSREGNSKABET

DKK 1.000		2024	2023
		TDKK	TDKK
7	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Kostpris 1. januar	1.913	2.913
	Afgang i årets løb	0	-1.000
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.913	1.913
Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:			
	Navn	Hjemsted	Selskabskapital
	Projektselskabet		Stemme- og ejerandel
	Gårslev ApS	Vildbjerg	250
			50%
			Egenkapital
			Årets resultat
			-66
			Andre værdipapirer og kapitalandele
			Deposita
			TDKK
			TDKK
8	Øvrige finansielle anlægsaktiver		
	Kostpris 1. januar	30	924
	Tilgang i årets løb	0	-102
	Kostpris 31. december	30	822
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	30	822
9	Varebeholdninger		
	Forudbetaling for varer	11.916	21.720
		11.916	21.720
10	Igangværende arbejder for fremmed regning		
	Salgsværdi af igangværende arbejder	953.812	647.763
	Modtagne acontobetalinger	-951.914	-674.801
		1.898	-27.038
	Indregnet således i balancen:		
	Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	36.774	26.526
	Modtagne forudbetalinger under passiver	-34.876	-53.564
		1.898	-27.038



Noter

TIL ÅRSREGNSKABET

11 Periodeafgrænsningsposter

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

	2024 TDKK	2023 TDKK
12 Likvide beholdninger		
Øvrige likvide beholdninger	86.112	70.813
	86.112	70.813

I posten “Likvide beholdninger” er indeholdt TDKK 0 (2023: TDKK 322), der er rådighedsbegrænset.

13 Selskabskapital

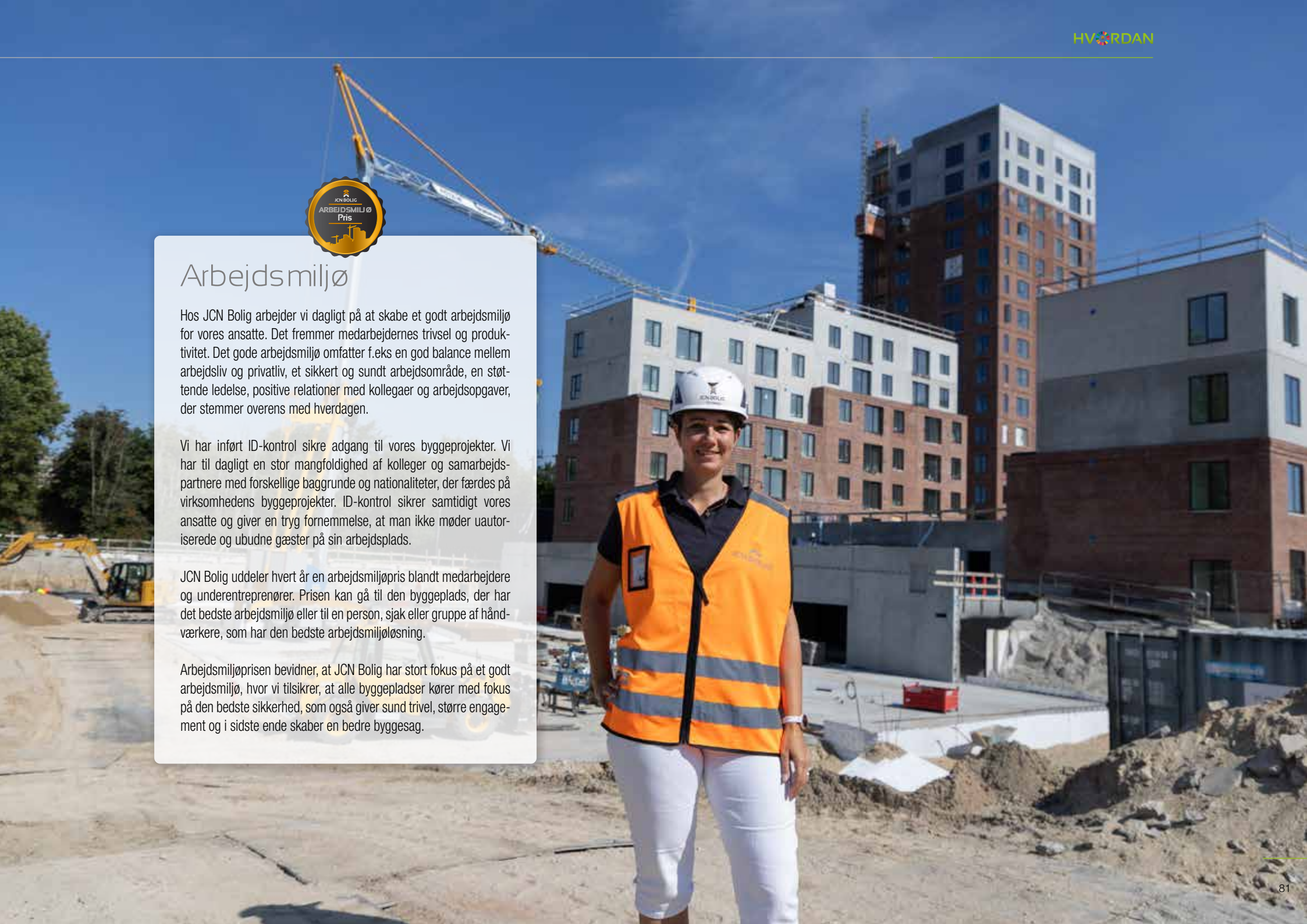
Selskabskapitalen består af 1.436 aktier à nominelt TDKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	2024 TDKK	2023 TDKK
14 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	12.699	12.982
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	8.939	-283
Hensættelse til udskudt skat 31. december	21.638	12.699
Immaterielle anlægsaktiver	-396	-396
Materielle anlægsaktiver	-534	-265
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	27.149	13.360
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-4.581	0
	21.638	12.699

Andre hensættelser

Virksomheden giver garanti på visse produkter og ydelser og forpligter sig derved til at reparere eller erstatte varer, som ikke er tilfredsstillende. Der er indregnet andre hensatte forpligtelser TDKK 1.000 (2023: TDKK 0) til forventede garanti-krav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for reparationer.

Andre hensættelser	1.000	0
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Inden for 1 år	1.000	0
Efter 5 år	0	0
	1.000	0



Arbejdsmiljø

Hos JCN Bolig arbejder vi dagligt på at skabe et godt arbejdsmiljø for vores ansatte. Det fremmer medarbejdernes trivsel og produktivitet. Det gode arbejdsmiljø omfatter f.eks en god balance mellem arbejdsliv og privatliv, et sikkert og sundt arbejdsområde, en støttende ledelse, positive relationer med kollegaer og arbejdsopgaver, der stemmer overens med hverdagen.

Vi har inført ID-kontrol sikre adgang til vores byggeprojekter. Vi har til dagligt en stor mangfoldighed af kolleger og samarbejdspartnere med forskellige baggrunde og nationaliteter, der færdes på virksomhedens byggeprojekter. ID-kontrol sikrer samtidigt vores ansatte og giver en tryk fornemmelse, at man ikke møder uautoriserede og ubudne gæster på sin arbejdsplads.

JCN Bolig uddeler hvert år en arbejdsmiljøpris blandt medarbejdere og underentreprenører. Prisen kan gå til den byggeplads, der har det bedste arbejdsmiljø eller til en person, sjak eller gruppe af håndværkere, som har den bedste arbejdsmiljøløsning.

Arbejdsmiljøprisen bevidner, at JCN Bolig har stort fokus på et godt arbejdsmiljø, hvor vi tilsikrer, at alle byggepladser kører med fokus på den bedste sikkerhed, som også giver sund trivsel, større engagement og i sidste ende skaber en bedre byggesag.

Noter		
TIL ÅRSREGNSKABET		
DKK 1.000		
	2024 TDKK	2023 TDKK
16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-2.658	-2.644
Finansielle omkostninger	1.819	1.647
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	2.738	2.677
Skat af årets resultat	8.939	7.219
	10.838	8.899
17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	9.804	-21.720
Ændring i tilgodehavender	-8.622	-20.076
Ændring i andre hensatte forpligtelser	1.000	0
Ændring i leverandører m.v.	-19.409	13.228
	-17.227	-28.568
18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	1.119	729
Mellem 1 og 5 år	442	196
	1.561	925
Huslejeforpligtelser med uopsigelighe	1.723	2.246

Andre eventualforpligtelser
Selskabet indestår for endnu ikke udløbne garantiforpligtelser på udførte entreprisearbejder 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



Noter	
TIL ÅRSREGNSKABET	
19 Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab	
	Grundlag
Bestemmende indflydelse Flera Holding ApS Flemming V.T. Rasmussen	Hovedaktionær Bestyrelsesmedlem og hovedaktionær i ultimativt moderselskab
Transaktioner Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.	
Koncernregnskab Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:	
Navn Flera Holding ApS	Hjemsted Brande
20 Efterfølgende begivenheder Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.	



Noter

TIL ÅRSREGNSKABET

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JCN BOLIG A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet for 2024 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 beeller 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 leasingydelseerne, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Segmentoplysning om nettoomsætning

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

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

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

Noter

TIL ÅRSREGNSKABET

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Produktionsomkostninger

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

Salgs- og markedsføringsomkostninger

Salgs- og markedsføringsomkostninger omfatter omkostninger i form af gager til salgs- og distributionspersonale, reklame- og markedsføringsomkostninger samt autodrift og afskrivninger mv.

Administrationsomkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Finansielle poster

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



Noter
TIL ÅRSREGNSKABET

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med Flera Holding ApS. Selskabs-skatten 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 opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostpris- en i opførelsesperioden.

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

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsakti- ver, 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 salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af 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 over- stige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

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

EGENKAPITAL

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til ud- bedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hen- satte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaring- erne med garantiarbejder.

Noter
TIL ÅRSREGNSKABET

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skatte- satser, der med balancedagens lovgivning vil være 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 acontoskatte. 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

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resul- tat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligt- elser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrullet kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der ind- går i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme 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", der ikke er rådighedsbegrænset.

HOVED- OG NØGLETAL

Forklaring af nøgletal

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

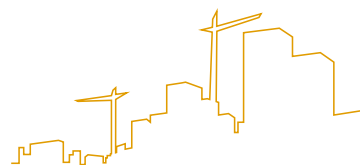




Selskabsoplysninger

Selskabet	JCN Bolig A/S Jens Chr. Nielsensvej 1 7480 Vildbjerg Telefon: 97131916 E-mail: post@jcn-bolig.dk Hjemmeside: www.jcn-bolig.dk CVR-nr.: 12 24 53 43 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Herning
Bestyrelse	Michael Grundt Gotfredsen, formand Martin Skov Hansen Flemming V. T. Rasmussen
Direktion	Flemming V. T. Rasmussen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Bank	Jyske Bank Vestergade 8-16 8600 Silkeborg





Årsrapport 2024

01.01.2024 – 31.12.2024



Fra verdensmål til hverdagsmål



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri