



ESG Rapport 2025



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri

Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger

Indholdsfortegnelse	S.....2
Ledelseserklæring	S.....3
Den bedste rådgivende boligbygger i Danmark!	S.....4
ESG Nøgletal	S.....5
Værdisæt - Sådan er vi	S.....6-7
Forretningsmodel og værdikæde	S.....8
Dobbelt væsentlighedsanalyse	S.....9



Environment

JCN Boligs overordnede klimamål	S.....12
Bygningsreglementskrav til CO2-beregninger	S.....13
Sammenhæng mellem BR-krav og Parisaftalen	S.....13
Drivhusgasemissioner	S....14-15
Klimaændringer	S....16-17
Case: Affald, Kulturtorvet	S....18-19
Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	S....20-21
Case: Kulturtorvet	S....22-23
Case: August Schades Gade - SBTI	S....24-25
Case: Grønnebro Fælleshus	S....26-27



Social

Egne medarbejdere	S....30-33
Slutbrugere	S....34-35



Governance

Ledelse og struktur	S.....38
Governance struktur	S.....39
Strategiske fokusområder	S.....40
Velkommen til HVORDAN	S.....41

Referencer

S... 44-45



Flemming V. T. Rasmussen
Adm. Direktør



Ledelseserklæring

Ansvarlig entreprenør

Vi bygger boliger, og i den proces tager vi et ansvar. Vi har et ansvar over for kunder, rådgivere, leverandører, underentreprenører, og ikke mindst slutbrugeren af vores byggeprojekter. Lige som vi internt har et ansvar over for vores medarbejdere.

Ansvarligheden afspejles i vores indgående arbejde med Kunderne, hvor vores kerneværdi om nærhed til kunderne udfoldes. Som kunde hos JCN Bolig møder du en medarbejder, der følger dig hele vejen gennem byggeprocessen. Stabilitet og gode relationer er en afgørende forudsætning for, at kunden får en god oplevelse. Dette princip overføres til alle vores aktiviteter i værdikæden – vi arbejder med mennesker først og faglighed derefter.

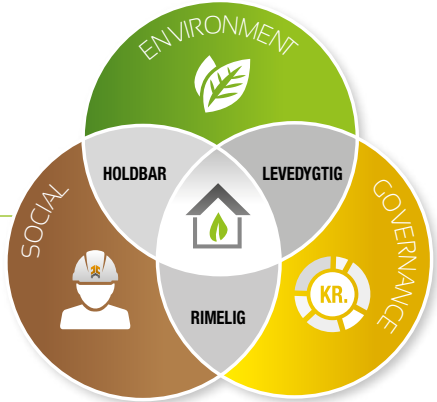
Ansvarligheden ses også i vores forretningsudvikling. Den bæredygtige omstilling kommer til at præge dagsordenen mere og mere i fremtiden. Med en stærk afdeling for bæredygtighed i organisationen er vi godt i gang på denne udviklende rejse.

Ansvarligt Entreprenørskab

Begrebet for entreprenørskab dækker over "det at omsætte kreative idéer til konkret virksomhed og påtage sig en økonomisk satsning i håb om forretningsmæssig succes" (fra Den Danske Ordbog). Denne forståelse for entreprenørskab er indlejret i vores måde at drive virksomhed på. Dette ses i vores processer for Kunderne og afspejles i vores løsninger af komplekst byggeri. Vi indtænker innovative ideer, afprøver nye materialer, optimerer byggetakter og opsøger strategiske partnerskaber hver eneste dag. Vi udvider og afprøver vores forståelse for byggeriet og verden omkring os.

Det er dog ikke det hele – vi arbejder bevidst med socialt entreprenørskab. Her arbejder vi, ud over forretningsmæssige formål, også med at løse samfundsproblemer og skabe værdi for samfundet. Dette afspejles generelt gennem vores værdier om ordentlighed.

Socialt entreprenørskab er fuldstændigt forbundet med den grønne omstilling, som vi er i fuld gang med at blive kloge på.



Vi over os hver eneste dag i at se på vores uundgåelige behov for at indtænke natur og mennesker i vores virksomhed. Social ansvarlighed – respekt for ressourcer – viden om biodiversitet – er tre ud af mange nye emner, der er kommet endnu mere på dagsordenen hos JCN Bolig. Vi kan ikke løse dem alle her og nu, ej heller i et enkelt projekt, men vi over os i at blive bedre. Heldigvis oplever vi en branche, der vil det samme som os og kan derfor præsentere flere byggeprojekter, hvor vi netop har ageret ansvarligt i forhold til natur, mennesker og forretning.

Eller med andre ord – arbejdet fokuseret med E, S og G.

Flemming V. T. Rasmussen
Adm. direktør, JCN Bolig A/S



Den bedste rådgivende boligbygger i Danmark!



Flemming Rasmussen og Lars Adamsen til aflevering af Trille Lucassens Gade projektet til PKA Pension i Aarhus.

HVORDAN fremtidens boliger skal bygges

JCN Bolig er specialister i boligbyggeri og blandt de førende aktører inden for BtB-boligbyggeri i Danmark. Med mere end 125 års erfaring bygger vi udelukkende boliger – og netop det fokus gør os til en stærk rådgivende totalentreprenør inden for boligbyggeri.

Siden relanceringen som JCN Bolig i 2013 har vi specialiseret os i at udvikle, rådgive om og realisere fremtidens boliger med udgangspunkt i ordentlighed, kvalitet og ansvarlighed.

I dag er vi blandt markedets få aktører, der kan levere alle boligtyper – både etageboliger og rækkehuse – samlet i konceptet JCN Bolig 360, der kombinerer alle former for boliger. Den fleksibilitet indenfor boligformer giver mulighed for at skabe differentierede boligprojekter med varierede beboersammensætninger, der matcher markedets efterspørgsel og fremtidens behov.

Rollen som rådgivende totalentreprenør er omdrejningspunktet for den måde, vi arbejder på. Fra de første idéer samarbejder vi tæt med bygherre og rådgivere om at udvikle løsninger, hvor arkitektur, teknik, økonomi og miljøpåvirkning tænkes sammen fra begyndelsen.

Som en af Danmarks største boligbyggere har vi et ansvar for at bidrage til den grønne omstilling af byggebranchen. For JCN Bolig handler det om at skabe sunde boliger med fokus på de mennesker, der skal bo i dem, samtidig med at vi gennem rådgivning og konkrete løsninger bidrager til at reducere byggeriets klima- og ressourcepåvirkning.

Bæredygtighedsambitionerne varierer fra projekt til projekt og fastlægges i tæt samarbejde med den enkelte bygherre med udgangspunkt i projektets konkrete forudsætninger. Vores rolle som rådgivende totalentreprenør er at bringe vores viden og erfaring i spil, så ambitionerne kan omsættes til realiserbare løsninger, hvor kvalitet, økonomi, miljøpåvirkning og ansvarlighed tænkes sammen.

I samarbejde med bygherrer, rådgivere og leverandører realiserer vi derfor boligprojekter på forskellige ambitionsniveauer. Det spænder fra projekter, der opfylder bygningsreglementets gældende krav til CO₂-udledning, til projekter med skærpede klimakrav, lavemissionsklasse og certificeringer som eksempelvis DGNB.

På tværs af projekterne arbejder vi med blandt andet materialevalg, ressourceforbrug, affaldshåndtering og løsninger, der understøtter et sundt indeklima.

Den grønne omstilling kræver samtidig ny viden, nye handlinger og en fælles forståelse på tværs af organisationen. Derfor arbejder vi målrettet med at udvikle vores kompetencer, standarder og processer, så vi kan rådgive vores kunder kvalificeret og omsætte forskellige bæredygtighedsambitioner til praksis gennem hele byggeprocessen.

I vores arbejde har vi blandt andet fokus på:

- CO₂-reduktion og klimakrav i boligbyggeri
- Affaldssortering og ressourcehåndtering på byggepladser
- Certificeringer og implementering af kravene i praksis
- Sociale tiltag i byggeprocessen
- Kemi, materialevalg og materialegodkendelser
- Udvikling af standarder, processer og kompetencer, der understøtter ansvarlige beslutninger

Målet er at sikre, at medarbejdere på tværs af funktioner har den nødvendige viden og forståelse til at rådgive om og omsætte kundernes ambitioner til konkrete handlinger.

Vi er ambitiøse og ønsker at være blandt de førende rådgivende totalentreprenører inden for ansvarligt og certificeret boligbyggeri i Danmark. Derfor investerer vi løbende i kompetencer, løsninger og samarbejder, der understøtter udviklingen af fremtidens boliger.

Vi bygger bl.a. for:



ESG Nøgletal

JCN Bolig arbejder aktivt for at implementere ESG som strategisk afsæt for hele virksomhedens aktiviteter.

ESG Hoved- og Nøgletalsoversigt

Genanvendt affald

65%

fra JCN Bolig projekter

EU Taksonomi

53%

JCN Bolig projekter opføres med EUT compliance



MILJØ

Samlet udledning
Scope 1

405

ton CO₂-ækv.

Samlet udledning
Scope 2

82

ton CO₂-ækv.

Samlet udledning
Scope 3

36.570

ton CO₂-ækv.

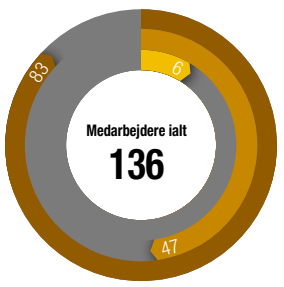
Udledningsintensitet
Scope 1 & 2

0.51

ton CO₂-ækv. / mio. Dkr.

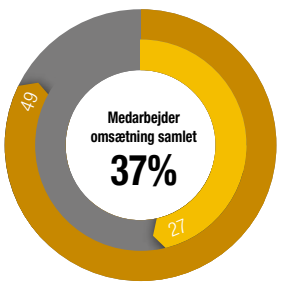
SOCIAL

Fuld arbejdsstyrke antal



- Funktionsnære
- Timelønnede
- Midlertidige kontrakter

Medarbejderomsætning i %



- Timelønnede
- Funktionsnære

Sygefravær

3,9%

Timelønnede
0% Langtidssyge

Sygefravær

1,4%

Funktionsnære
2,1% Langtidssyge

Whistleblower

0

Indberetninger ialt

Kønsdiversitet

0%

Direktionen

Kønsdiversitet

0%

Bestyrelsen

Kønsdiversitet

10%

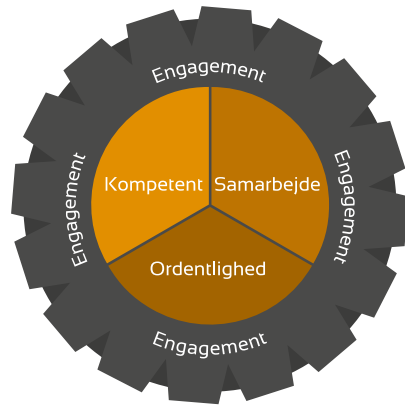
Hele virksomheden

Værdisæt - Sådan er vi

Virksomhedskultur

Hos JCN Bolig arbejder vi med vores værdier naturligt integreret i hverdagen. Det er værdier, vi forstår og kan identificere os med.

Med engagement som grundlæggende parameter for vores arbejde tilstræber vi et højt fagligt niveau, tværfagligt sammenspil samt respekt for hinanden. Dette er grundlaget for vores virke og formuleret som vores værdisæt:



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

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 ved, 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 grundlæggende fokus på respekt for hinanden og vores samarbejdspartnere for at sikre 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.

Karakteristika

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.

Når vi hos JCN Bolig hurtigt skal omtale vores virksomhed, bliver det med fokus på 3 parametre:



Specialister i boligbyggeri



Egne håndværkere



Tryghed i hele byggeprocessen

Specialister i boligbyggeri

Den bedste rådgivende boligbygger i Danmark!

JCN Bolig er en af Danmarks største specialister i boligbyggeri og blandt de førende aktører inden for BtB. Vi bygger udelukkende boliger – og netop det fokus gør os til den bedste rådgivende boligbygger i Danmark B-t-B. Med vores to stærke sektioner inden for etageboliger og rækkehuse samt konceptet JCN Bolig 360 kan vi levere alle boligtyper og kombinere dem strategisk, så projekter får et differentieret udtryk og en stærk beboersammensætning.

Vores tilgang tager udgangspunkt i rådgivning. Fra første møde arbejder vi tæt sammen med bygherre om at udvikle den rette løsning – arkitektonisk, teknisk, økonomisk og bæredygtigt. Gennem en struktureret Kunderejse med en fast salgstovholder og specialister i alle faser sikrer vi sammenhæng, gennemsigtighed og tryghed. Vi omsætter idéer til konkrete, realiserbare projekter baseret på data, erfaring og mere end 125 års håndværksmæssig indsigt.

Vi bygger ikke bare boliger – vi rådgiver, udvikler og realiserer dem på et oplyst grundlag, hvor kvalitet, økonomi, klima og ansvarlighed er tænkt sammen fra start. Vi er ambitiøse og vil være den bedste rådgivende boligbygger i Danmark.

Egne Håndværkere

I JCN Bolig har vi egne håndværkere på vores byggepladser. Dette sikrer os først og fremmest en sund økonomi, samt god styring på projekternes tømrer- og beton-arbejde. Desuden ser vi en stor signalværdi i at være synlige gennem flere faser af byggeriet, både i projektering og udførelse.

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

Tryghed i hele processen

Som bygherre er mødet med JCN Bolig første skridt i Kunderejsen hos os. Det er det tidlige samarbejde. Det er her en fælles vision etableres, og et boligprojekt tager form via samarbejde.

Kunderejsen er et forløb gennem seks faser i et professionelt setup, som sikrer, at vores kunder trygt vælger JCN Bolig som totalentreprenør på deres boligprojekt. Hver fase tager udgangspunkt i kundens idéer og behov og markerer starten på et tæt samarbejde, hvor JCN Bolig bidrager med konstruktive idéer, faglig rådgivning og optimerede løsninger inden for boligtyper, økonomi, certificeringer og bæredygtighed.

Fra første møde er salgstovholderen bygherrens primære kontaktperson. Salgstovholderen sikrer, at alle ønsker, behov og forventninger bliver forstået korrekt og formidlet videre til projektteamet, så ingen information går tabt i overgangen fra idé til projekt.

Projektets videre forløb ledes af salgstovholderen, som har ansvar for projektets fremdrift og koordinering med JCN Boligs specialister i de efterfølgende trin. Kombinationen af salgstovholder og specialister sikrer, at hver beslutning i kunderejsen træffes på et oplyst grundlag, med respekt for bygherrens ambitioner, økonomi og bæredygtighedsmål.

Kernen i kunderejsen er håndværksmæssig kvalitet og mere end 125 års erfaring, som gennemsyrrer alle faser. Kunderejsen synliggør JCN Boligs samlede kompetencer og specialer og viser, hvordan de omsættes til konkrete resultater for bygherre – Danmarks bedste boliger med dokumenteret kvalitet og et CO₂-aftryk, der lever op til projektets ønsker.



6-10

BYGGEPLADS-ARRANGEMENTER OM ÅRET MED GRILLPØLSER / BRØD

29

ÅR HØJESTE ANCIENNITET

3

KONTORER, AARHUS, KØBENHAVN OG VILDBJERG

2

SEKTIONER RÆKKEHUSE - ETAGEBOLIGER

360

KONCEPT FOR KOMBINATIONSBYGGERI

8

PRAKTIKANTER PÅ BYGGERPROJEKTER

1898

VIKRSOMHED SIDEN

226

LÆRLINGE UDLÆRT

136

SPECIALISEREDE MEDARBEJDERE

4

STØRSTE BOLIGBYGGER I DK

+8000

BOLIGER LEVERET ELLER UNDER OPFØRSEL

AAA

KREDIT RATING

Forretningsmodel og værdikæde

Som entreprenør har vi et ansvar for at arbejde med både vores opstrøms- og nedstrømsaktiviteter. Vores skærpede fokus på at nedsætte CO₂ udledning i vores byggeprojekter påvirker direkte vores opstrømsaktiviteter, bl.a. med krav om miljøvaredeklARATIONER (EPD-er) til vores materiale-leverandører.

Vores dialog med rådgivere omkring optimering af projekter afspejler et skærpet fokus på reduceret forbrug af jomfruelige ressourcer. Dette har også en direkte påvirkning på udledning til klimaet i vores opstrømsaktiviteter.

Gennem vores arbejde med certificeringer af byggeprojekter indarbejdes større fokus på brug og drift af bygninger i nedstrømsaktiviteter. Med egen afdeling for Garanti & Service til at håndtere reklamationer samt 1- og 5-års gennemgang har drift og vedligehold stor opmærksomhed.

OPSTRØMSAKTIVITETER



Ressourceudvinding



Produktion af materialer og udstyr
Indkøb af materialer

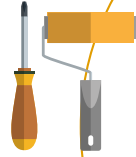


Fragt og transport

EGNE AKTIVITETER



Projektudvikling og projektering



Drift og vedligehold



Byggeri, produktion, administration



Anlæg og infrastruktur

NEDSTRØMSAKTIVITETER



Brug af bygninger



Byggeriets ressourceforbrug



Endt levetid af byggeri

Opstrømsaktiviteter	Egne aktiviteter	Nedstrømsaktiviteter
Ressourceudvinding	Produktion - tømrer	Brug af bygninger
Produktion af materialer	Produktion - beton	Drift af bygninger
Transport af materialer	Projektering	Drift af udearealer
Indkøb af materialer	Administration	Nedrivning af bygninger
Underentreprenører	Drift	Genbrug af ressourcer
Rådgivere		Affaldsbehandling
Fragt og transport		Vedligehold
		Vandforbrug

Dobbelt væsentlighedsanalyse

JCN Bolig gennemførte i 2024 en dobbelt væsentlighedsanalyse (DMA) med henblik på at identificere virksomhedens væsentligste påvirkninger, risici og muligheder (IRO'er) relateret til miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige forhold.

Analysen blev gennemført med ekstern bistand fra SustainBusiness og omfattede en række workshops samt en systematisk vurdering af virksomhedens aktiviteter på tværs af værdikæden med udgangspunkt i emnerne i ESRS.

På baggrund af en ensartet scoringsmetodik blev de identificerede IRO'er prioriteret, og de forhold, der oversteg en fastsat tærskelværdi, blev vurderet som væsentlige.



JCN Bolig har i 2025 vurderet, at den gennemførte DMA fortsat er retvisende og dækkende for virksomhedens aktiviteter og risikobillede. Der er ikke identificeret væsentlige ændringer i forretningsmodel, værdikæde eller eksterne forhold, som ændrer de identificerede væsentlige emner. Analysen er derfor videreført som grundlag for denne rapportering, dog med en løbende ledelsesmæssig vurdering af dens fortsatte relevans.

Analysen viser, at følgende fire forhold er dobbelt væsentlige for JCN Bolig, idet de både er påvirkningsmæssigt og finansielt væsentlige:

- E1 Klimaændringer
- E5 Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi
- S1 Egen arbejdsstyrke
- S2 Arbejdstagere i værdikæden

Der er desuden 2 forhold, der er indvirkningsvæsentlige – altså har indvirkning på JCN Bolig:

- S4 Forbrugere og slutbrugere
- G1 Virksomhedens adfærd

Som følge af ændringer i de regulatoriske rammer for CSRD (Omnibus) er rapporteringen i højere grad blevet frivillig. De væsentlige emner fra DMA'en danner dog fortsat grundlag for JCN Boligs bæredygtighedsrapportering.

Indvirkningsvæsentlig

S4 Forbrugere og slutbrugere

G1 Virksomhedernes adfærd

Dobbelt væsentlig

E1 Klimaændringer

E5 Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi

S1 Egen arbejdsstyrke

S2 Arbejdstagere i værdikæden

Ikke væsentlig

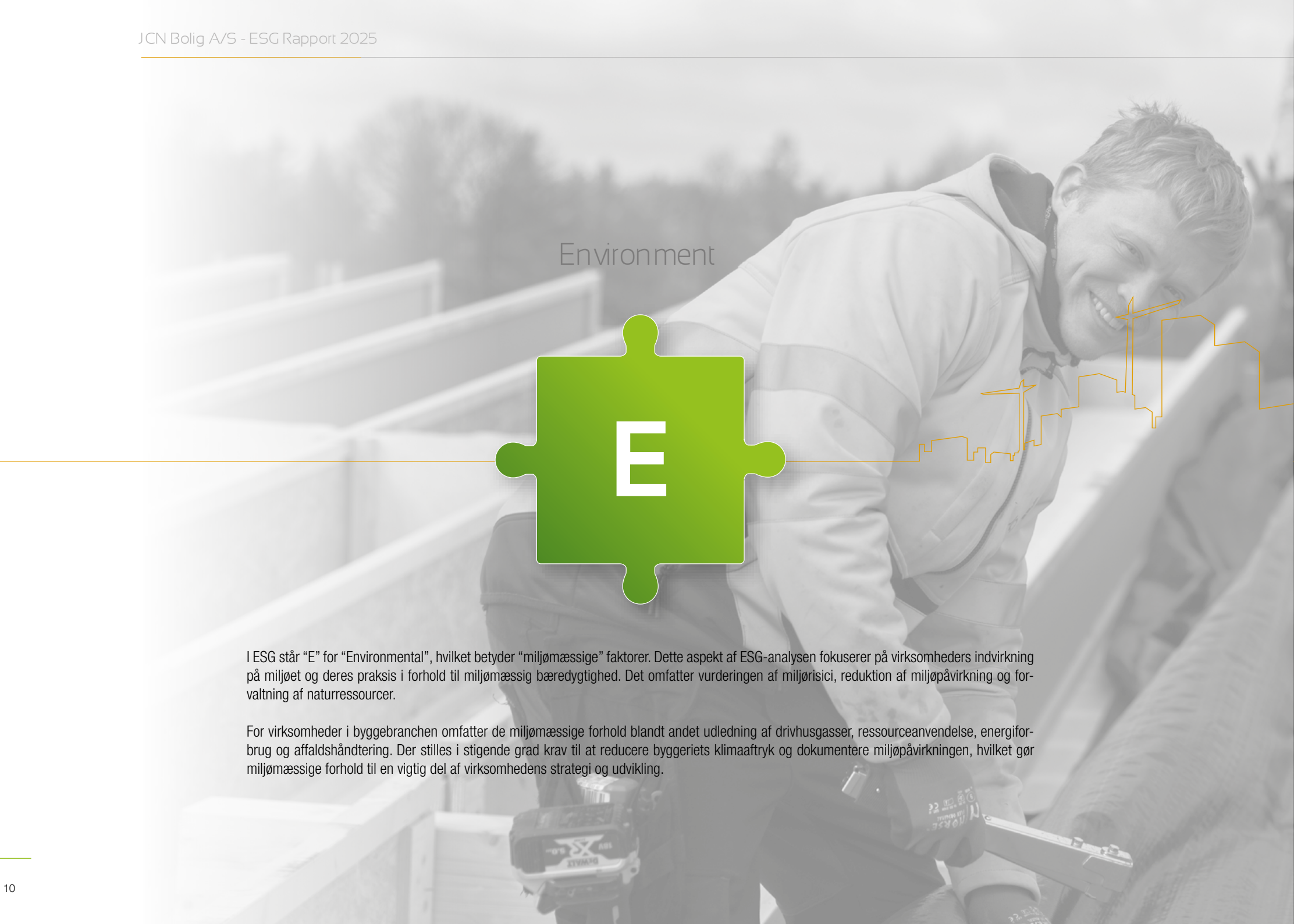
E2 Forurening

E3 Vand- og havressourcer

E4 Biodiversitet og økosystemer

S3 Berørte samfund

Finansielt væsentlig



Environment

I ESG står “E” for “Environmental”, hvilket betyder “miljømæssige” faktorer. Dette aspekt af ESG-analysen fokuserer på virksomheders indvirkning på miljøet og deres praksis i forhold til miljømæssig bæredygtighed. Det omfatter vurderingen af miljørisici, reduktion af miljøpåvirkning og forvaltning af naturressourcer.

For virksomheder i byggebranchen omfatter de miljømæssige forhold blandt andet udledning af drivhusgasser, ressourceanvendelse, energiforbrug og affaldshåndtering. Der stilles i stigende grad krav til at reducere byggeriets klimaaftryk og dokumentere miljøpåvirkningen, hvilket gør miljømæssige forhold til en vigtig del af virksomhedens strategi og udvikling.

Oversigt over påvirkninger, risici og muligheder (IRO), der er fundet væsentlige iht. DMA for
E1: Klimaændringer og Energi



Emne Påvirkning, risici og muligheder	IRO Definition	Lokation i værdikæden			Tidshorisont		
		Opstrøms	Egen drift	Nedstrøms	Kort	Mellem	Lang
CO ₂ -emissioner i egne operationer	Faktisk negativ påvirkning		●				●
Brug af energi i egne operationer	Faktisk negativ påvirkning		●				●
Øget efterspørgsel efter bæredygtighedsrelateret data	Finansiell mulighed		●		●		
Øget regulering af byggesektoren	Finansiell mulighed		●				●
Øget regulering af markedet for energi og fossile brændstoffer	Finansiell risiko		●			●	
Mulighed for at dekarbonisere driften	Finansiell mulighed		●			●	
Øgede priser på råmaterialer	Finansiell risiko			●			●
Skift i kunders præferencer	Finansiell mulighed		●			●	

Oversigt over påvirkninger, risici og muligheder (IRO), der er fundet væsentlige iht. DMA for
E5: Cirkulær økonomi



Emne Påvirkning, risici og muligheder	IRO Definition	Lokation i værdikæden			Tidshorisont		
		Opstrøms	Egen drift	Nedstrøms	Kort	Mellem	Lang
Ressourceindstrømning	Faktisk negativ påvirkning	●	●				●
Ressourceudstrømning	Faktisk negativ påvirkning		●	●			●
Affaldshåndtering	Faktisk negativ påvirkning		●	●			●
Brugen af genbrugte materialer	Finansiell mulighed		●			●	
Projektering og projektplanlægning for at sikre indkøb af færre råvarer og materialer, samt minimere spild og affald	Finansiell mulighed	●	●	●			●
Ansvar ved brug af nye materialer og genbrugte materialer	Finansiell risiko		●				●



JCN Boligs overordnede klimamål

JCN Bolig har en ambition om at have det bedste setup indenfor bæredygtighedskompetencer blandt totalentreprenører i Danmark - med fokus på boligbyggeri til professionelle bygherrer.

Det "bedste setup" skal ikke ses som en ambition om at have det største bæredygtighedsteam, men et team med den rette størrelse, så vi bedst muligt kan opfylde bygherrens ønsker til bæredygtighed – uden at der pålægges en stor administrativ byrde. Internt i teamet har vi en bred, generel forståelse, kombineret med hver vores specialistråder, og samtidig supplerer vi hinanden på tværs i travle perioder.

JCN Bolig har ikke et fast mål for CO₂-reduktion, da projekternes bæredygtighedsmål fastlægges ud fra den enkelte bygherres ambitioner og projektets konkrete forudsætninger.

JCN Bolig kan realisere projekter på forskellige ambitions-niveauer – fra bygherrer, der ønsker at opføre boliger iforhold til lavemissionsklassen og en bred vifte af certificeringer, til bygherrer, der ønsker at overholde de skærpede CO₂-krav i Bygningsreglementet eller opnå en specifik certificering som eksempelvis DGNB Sølv.

JCN Bolig vil være bygherres samarbejdspartner, der allerede fra tilbudsfasen kan vejlede og rådgive om projektets ønsker og bæredygtighedstiltag, herunder hvordan de enkelte tiltag kan realiseres, og hvilken betydning de har for økonomien.

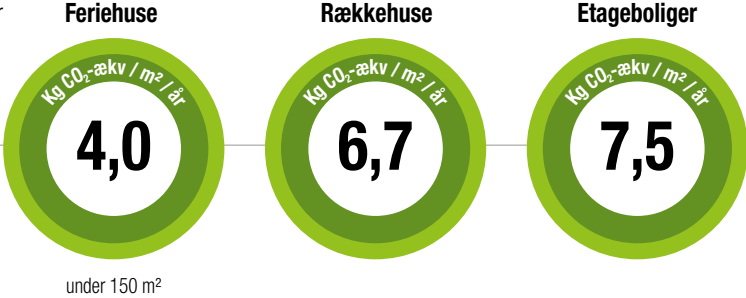
Dette sker gennem vejledning om relevante certificeringsordninger og den værdi, de kan skabe, samt om, hvordan projektets CO₂-aftryk bedst muligt kan reduceres med samtidig hensyntagen til pris og bygbarhed. En relevant overvejelse kan være, om projektet opnår større værdi gennem en kombination af Svanemærket, EU-taksonomien og et lavt CO₂-aftryk.



Bygningsreglementskrav til CO₂-beregninger

Byggebranchen er efterhånden begyndt at vænne sig til, at der nu er krav til CO₂-udledningen i bygningsreglementet. Kravene, der trådte i kraft den 1. januar 2023, lød på 12,0 kg CO₂-ækv. pr. m² pr. år for nybyggeri over 1.000 m². Siden da er kravene blevet skærpet markant, og flere faser skal nu indregnes.

Siden den 1. juni 2025 arbejder vi derfor med grænseværdier, der både er skærpede og differentieret efter bygningstype:



Sammenhæng mellem BR-krav og Parisaftalen

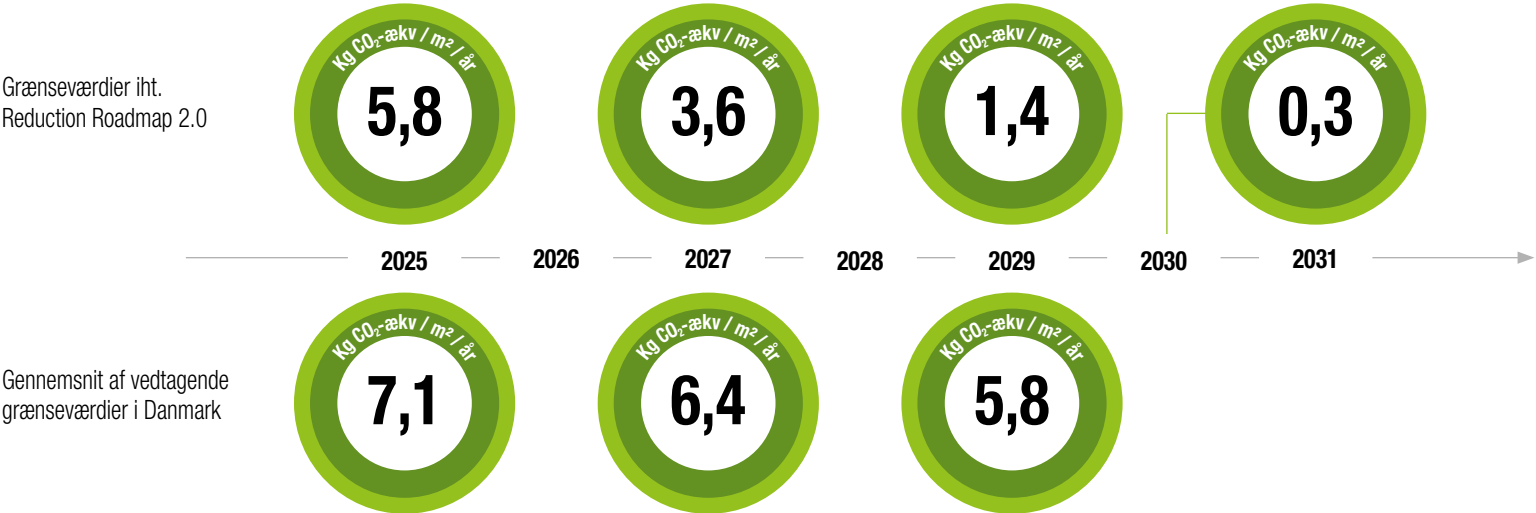
Parisaftalen fra 2015 forpligter næsten alle verdens lande til at begrænse den globale temperaturstigning til under 2°C og helst 1,5°C over førindustrielt niveau. Med udgangspunkt i denne målsætning lancerede EFFEKT, CEBRA og Artelia i 2022 Reduction Roadmap*, som opstiller en videnskabeligt baseret reduktionskurve for CO₂-udledningen fra nybyggeri i Danmark.

De gældende CO₂-grænseværdier i Bygningsreglementet er skærpet i forhold til tidligere, men ligger fortsat væsentligt over det videnskabeligt anbefalede niveau. Det svarer til et overforbrug på omkring 120 % af det CO₂-budget, som nybyggeri i Danmark har til rådighed, hvis Parisaftalens målsætning skal kunne overholdes*.

Over 630 aktører i den danske byggebranche tilsluttede sig i 2024 målet om, at nybyggeri i 2025 i gennemsnit bør udlede højst 5,8 kg CO₂-ækv./m²/år. Dette niveau vurderes at give 50 % sandsynlighed for at holde sig inden for Parisaftalens 1,5 °C-mål.

Beregningerne forudsætter, at der også fremover opføres omtrent det samme antal kvadratmeter som i dag. Hvis de nuværende grænseværdier fastholdes, og Parisaftalen samtidig skal overholdes, vil det derfor kræve, at der bygges færre kvadratmeter i fremtiden.

*Beyond the Roadmap: <https://reductionroadmap.dk/beyond-the-roadmap>. RR3 Keynote for Building Green. slide 49.





Drivhusgasemissioner

JCN Boligs klimaregnskab er opgjort med udgangspunkt i metoderne beskrevet i ESRS E1-standarden og GHG-protokollen. Virksomheden anvender en organisatorisk afgrænsning baseret på finansiell kontrol. Det indebærer, at drivhusgasemissionerne fra de byggeprojekter og kontorer, som JCN Bolig har finansiell kontrol over i regnskabsåret, medregnes. Identifikationen af emissionskilder tager i praksis udgangspunkt i vores operationelle aktiviteter, herunder byggepladser og kontordrift.

Den endelige afgrænsning og beregning af drivhusgasemissioner baseres dog på virksomhedens finansielle regnskab, hvor emissioner kortlægges ud fra registrerede udgifter og tilhørende aktivitetsdata.



Vi tilstræber enkelhed og tydelighed når vi leder JCN Boligs grønne omstilling og sikrer, at byggeriet lever op til skærpede lovkrav og certificeringer.



Rasmus Fynbo
Afdelingschef, Projektering og Bæredygtighed

På denne baggrund medregnes drivhusgasemissioner fra samtlige JCN-byggesager, der har været aktive og haft økonomiske aktiviteter i løbet af regnskabsåret. Denne tilgang vurderes at give den mest fyldestgørende afdækning af både direkte og indirekte emissioner, herunder emissioner i værdikæden (Scope 3).

De samlede drivhusgasemissioner er beregnet ud fra relevante emissionsfaktorer og i overensstemmelse med GHG-protokollens opdeling i Scope 1, 2 og 3.

Scope

1

Scope

2

Scope

3

Samlet udledning
Scope 1

405

Ton CO₂-ækv.

Samlet udledning
Scope 2

82

Ton CO₂-ækv.

Samlet udledning
Scope 3

36.570

Ton CO₂-ækv.

Direkte emissioner

JCN Boligs Scope 1-emissioner omfatter direkte drivhusgasemissioner fra egne eller kontrollerede kilder. Dette inkluderer mobile forbrændingskilder såsom diesel, benzin og AdBlue anvendt i virksomhedens egne varebiler, køretøjer samt entreprenørmaskiner på byggepladser. Brændstofforbruget er opgjort på baggrund af data leveret af faste brændstofudbydere.

Brændstofforbrug fra underentreprenører indgår kun i Scope 1 i det omfang, det er indkøbt og finansieret af JCN Bolig.

Indirekte emissioner fra indkøbt energi

Scope 2 omfatter emissioner fra produktion af indkøbt energi anvendt af virksomheden. Det er blandt andet el og varme til både kontorer, byggepladser og virksomhedens egne elbiler. Elforbruget er indsamlet fra udbyderen. Opgørelsen er lavet lokationsbaseret.

Andre indirekte emissioner i værdikæden

Scope 3 omfatter indirekte drivhusgasemissioner fra aktiviteter uden for JCN Boligs direkte kontrol, men relateret til virksomhedens byggeprojekter og øvrige aktiviteter i værdikæden. Emissionerne opgøres i overensstemmelse med GHG-protokollens 15 Scope 3-kategorier, hvor JCN Bolig har identificeret følgende væsentlige kategorier:

- Kategori 1 - Indkøbte varer og tjenester: herunder byggematerialer, IT-udstyr, værktøj samt øvrige indkøbte aktiviteter og ydelser
- Kategori 5 - Affald fra drift: affald genereret på byggepladser
- Kategori 6 - Forretningsrejser: medarbejdertransport i egne biler samt bro- og vejafgifter

Øvrigt brændstofforbrug afholdt direkte af underentreprenører er ikke inkluderet i Scope 1, men indgår i Scope 3, kategori 1 (indkøbte varer og tjenester). Der er anvendt emissionsfaktorer fra Energistyrelsen, 2022, DEFRA, 2023 og DCC Energi.

JCN Bolig råder over en samlet bilflåde bestående af 18 personbiler og 38 varebiler.

Emissionerne er beregnet med emissionsfaktorer fra Energinets miljødeklarationen, 2022 og DEFRA, 2023.

- Indkøbt elektricitet
- Indkøbt varme/køling

Scope 3-emissionerne opgøres med udgangspunkt i virksomhedens finansielle transaktioner kombineret med tilgængelige aktivitetsdata. Dette indebærer, at emissionerne beregnes baseret på både forbrug (fx kg eller km) og økonomiske data (DKK).

Der anvendes således en kombination af aktivitetsbaserede emissionsfaktorer og økonomiske (spend-baserede) emissionsfaktorer, afhængigt af datatilgængeligheden.

Til beregning af Scope 3-emissioner er der anvendt emissionsfaktorer fra EXIOBASE (miljøøkonomiske input-output-data) samt supplerende kilder, herunder DEFRA (2023) og DCE (2020).



Klimaændringer

Reducering af CO₂-udledninger hos JCN Bolig

Scope 1: I 2025 havde JCN Bolig en drivhusgasudledning på 405 Ton CO₂-ækv. i Scope 1, svarende til 1,1% af virksomhedens samlede udledninger for året. Størstedelen af udledningen stammer fra diesel-forbrug. Sammenlignet med forrige år (2024) er det en øgning af drivhusgasemissionerne på 3% i Scope 1, hvilket skyldes mindre variationer i aktivitetsniveauet mellem de to regnskabsår.

Scope 2 udledningen udgjorde i 2025 82 Ton CO₂-ækv. sammenlignet med 216 Ton CO₂-ækv. i 2024. Reduktionen skyldes især et mindre forbrug af fjernvarme til udtørring af råhus på de aktive byggeprojekter i 2025.

Scope 3: Størstedelen af JCN Boligs drivhusgasemissioner stammer fra Scope 3, hvor især indkøb af varer og tjenester udgør den væsentligste kilde. I 2025 udgjorde Scope 3-emissionerne 36.570 Ton CO₂-ækv., svarende til 98,8 % af den samlede udledning.

Det understreger, at virksomhedens væsentligste klimaaftryk ligger i værdikæden, særligt i forbindelse med indkøb af byggematerialer. Reduktion af udledninger er derfor i høj grad afhængig af materialevalg og samarbejdet med leverandører og underentreprenører. Mulighederne for at reducere emissioner i Scope 3 er samtidig tæt knyttet til bygherrens krav og prioriteringer.

Bevidste materialevalg med lavere klimaaftryk forudsætter en fælles ambition mellem JCN Bolig og bygherre. På side 22 beskrives et konkret eksempel fra Kulturtorvet i Allerød, hvor JCN Bolig i tæt samarbejde med bygherre har arbejdet målrettet med materialevalg med fokus på både økonomi og CO₂-reduktion. Den tilgang illustrerer potentialet i at integrere klima- og forretnings-hensyn i projektudviklingen.

Tabel 1: E1 resultater, scope 1, 2 og 3 (Ton CO₂-ækv).

Scope 3 emissionerne kan ikke sammenlignes med sidste års opgørelse pga. metodiske afvigelser. I 2024 blev scope 3 opgjort på baggrund af projektspecifikke data for byggeprocessens CO₂-udledning opgjort iht. det danske bygningsreglement BR18 fordelt på modul A4-A5. Dette ledte til dobbelttælling af flere emissionskilder såsom el og brændsel fra byggepladserne.

Samtidig følger vi løbende udviklingen i nye materialer og byggesystemer, hvor producenter i stigende grad udvikler løsninger med lavere klimaaftryk. Det giver mulighed for kontinuerlig optimering af projekter.

En væsentlig del af vores tilgang er den tætte dialog med både rådgivere og leverandører. Gennem denne dialog arbejder vi med optimering af konstruktioner, materialevalg og byggemetoder, så CO₂-reduktion tænkes ind som en naturlig del af projektets udvikling – ikke som en efterfølgende beregning.

Miljø (E1)	Enhed	2024 (basisår)	2025	% ændring
Scope 1	Tons CO ₂ -ækv	395	405	3
Benzin (Liter)		-	12	
Diesel (Liter)		-	393	
Scope 2	Tons CO ₂ -ækv	216	82	-62
El (kWh)		-	28	
Fjernvarme (kWh)		-	54	
Scope 3	Tons CO ₂ -ækv	23.977	36.570	Kan ikke sammenlignes pga. metodeafvigelse
K1 indkøbte varer og tjenester (Kroner indkøbte varer (DKK))		-	36.412	
K5 Affald fra drift (Tons affald)		-	14	
K6 Forretningsrejser (Kørte km + kroner for færge, broafgift osv. (DKK))		-	143	
Total	Tons CO ₂ -ækv	24.588	37.057	51
Energiforbrug (scope 1 og 2)	Enhed	2024 (basisår)	2025	% ændring
Elforbrug	KWh	1.203.196	1.448.779	20
Brændstof diesel	Liter	154.606	146.055	-6
Brændstof benzin	Liter	1.205	4.935	310
AdBlue	Liter	652	660	1
Fjernvarme	MWh	1.611	1.108	-31

CO₂ som aktivt styringsværktøj i projekter

I vores projekter arbejder vi med en dobbelt bundlinje, hvor både økonomi og CO₂-udledning indgår som styrende parametre. Det betyder, at vi løbende kan følge projektets CO₂-budget og justere løsninger, når nye alternativer eller optimeringer identificeres.

Denne tilgang gør CO₂ til et aktivt beslutningsværktøj i projekteringen frem for et efterfølgende kontrolparameter, og det skaber et mere gennemsigtigt grundlag for valg gennem hele projektets udvikling.

Reduktionsinitiativer

JCN Bolig har i 2025 haft fokus på at reducere virksomhedens drivhusgasudledninger, særligt inden for Scope 1 og 2, hvor virksomheden har størst direkte indflydelse.

Arbejdet med reduktioner er fortsat i en udviklingsfase, og indsatsen er i høj grad drevet af en stigende bevidsthed om klimaaftryk frem for fastsatte reduktionsmål.

Elektrificering af bilflåden (Scope 1)

Elektrificering af bilflåden er et centralt initiativ i arbejdet med at reducere drivhusgasudledninger fra brændstofforbrug i Scope 1. JCN Bolig råder over en samlet bilflåde bestående af 18 personbiler og 38 varebiler. Af personbilerne kører størstedelen allerede på el, mens 3 er hybridbiler og 2 fortsat er dieseldrevne. Virksomheden har en målsætning om, at alle personbiler udskiftes over en 3-årig periode fra fossile brændstoffer til el- eller hybridbiler. Der tages dog hensyn til medarbejdernes kørselsmønstre, hvor elbiler prioriteres til medarbejdere med mere geografisk stabile arbejdsområder (øst eller vest).

For varebilerne er ambitionen at gennemføre en fuld omstilling til elektriske eller som minimum hybridbaserede løsninger frem mod 2032, med opstart i 2025. Udviklingen er dog påvirket af markeds-mæssige begrænsninger, såsom utilstrækkelig rækkevidde for el-varebiler til visse kørselsbehov. F.eks. hvor medarbejdere pendler mellem Jylland og byggepladser på Sjælland.

Som led i omstillingen har JCN Bolig etableret el-ladestander på enkelte byggepladser samt virksomhedens kontorlokationer, hvor der ikke i forvejen var tilgængelige ladestander.

Energieffektiv drift (Scope 1 og 2)

Leje af el-maskiner

JCN Bolig har desuden fokus på at reducere emissioner fra drift og byggeprocesser gennem energieffektivisering og øget elektrificering.

Et centralt indsatsområde er elektrificering af byggepladser, særligt i egenproduktionen, hvor virksomheden har direkte indflydelse på valg af maskiner og materiel. Her arbejdes der løbende med at øge anvendelsen af eldrevne maskiner gennem leje af el-alternativer til traditionelt dieseldrevet udstyr.

Derudover arbejder virksomheden med at optimere energiforbruget på byggepladserne gennem en række tiltag, herunder:

- øget overvågning og styring af elforbruget
- hurtig tilslutning til fjernvarme, hvor det er muligt, for at reducere behovet for midlertidige varmeløsninger med højere klimabelastning
- effektiv interimslukning for at undgå unødigt energiforbrug

Samlet set afspejler initiativerne en gradvis overgang mod mere energieffektive og mindre emissionsintensive løsninger i den daglige drift, hvor yderligere udvikling og skalering forventes i takt med markedsudviklingen.



Affald, Kulturtorvet

Affaldshåndtering som en integreret del af byggeprocessen

Affaldshåndtering er en væsentlig udfordring i byggebranchen og spiller en central rolle i arbejdet med at reducere ressourcforbrug og understøtte en mere cirkulær tilgang til byggeri.

Effektiv affaldssortering handler ikke alene om at opfylde krav til dokumentation og genanvendelse, men også om at skabe de rette praktiske forudsætninger på byggepladsen og sikre, at processerne fungerer i den daglige drift.

På Kulturtorvet i Allerød har affaldssortering og -håndtering været et fokusområde fra projektets begyndelse. Projektet er fordelt på tre byggefelter centralt i Allerød, hvor etaperne opføres forskudt af hinanden. Samtidig har byggepladserne begrænsede pladsforhold, hvilket har stillet særlige krav til planlægning og logistik. Når pladsen skal rumme både maskiner, adgangsveje, materialehåndtering og byggeaktiviteter, bliver affaldshåndtering en vigtig del af den samlede planlægning.

For at skabe de bedst mulige rammer blev der tidligt i projektet etableret et samarbejde med HC Container om indretning og optimering af byggepladsens affaldsløsninger.

Der blev arbejdet med forskellige containertyper og fraktioner – herunder både åbne og lukkede containere samt big bags – med henblik på at udnytte den begrænsede plads mest effektivt og understøtte en hensigtsmæssig sortering i praksis.

Effektiv affaldshåndtering afhænger dog ikke alene af de fysiske rammer, men i høj grad også af fælles forståelse og kompetencer blandt de involverede aktører.

For at understøtte korrekt sortering blev der derfor gennemført undervisning og dialog på byggepladsen, hvor håndværkere og øvrige medarbejdere fik mulighed for at arbejde med konkrete affaldsfraktioner og forstå betydningen af korrekt sortering i praksis. Dette har bidraget til en mere ensartet praksis og færre fejlsorteringer i udførelsesfasen.

Kulturtorvet er omfattet af kravene i EU Taksonomi 7.1, som blandt andet stiller krav om, at minimum 70 % af byggeaffaldet skal gå til genbrug, genanvendelse eller anden materialenyttiggørelse. Projektets genanvendelsesprocent overvåges løbende gennem hele byggeperioden for at sikre mulighed for rettidig opfølgning ved eventuelle afvigelser.

Erfaringerne fra Kulturtorvet er efterfølgende indarbejdet i JCN Boligs arbejde med læring og videndeling i HVORDAN. HVORDAN fungerer som et lærings- og dialogrum, hvor strategi, krav og ambitioner omsættes til konkrete arbejdsmetoder og eksempler i praksis.

Udover affaldshåndtering og -sortering arbejdes der blandt andet med forståelsen af certificeringer, lovgivning og praktiske tiltag i boligbyggeriet, med det formål at forankre arbejdet med minimering af miljøbelastning på tværs af organisationens projekter.





Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi

Materialeforbrug

Bygge- og anlægsbranchen står for 35% af alt affald i Danmark, mens 10 % af Danmarks samlede CO₂-udledning stammer fra bygge- og anlægsprocesser samt produktion af byggematerialer*. Det har derfor stor betydning, hvilke materialer vi anvender i vores byggerier, samt hvordan vi håndterer spild og affald som følge heraf.

I JCN Bolig bygger vi udelukkende nybyggeri, og vi bærer derfor et medansvar for at nedbringe branchens samlede CO₂-udledning. Byggebranchen har ofte ry for at være både gammel og konservativ, og hvis vi skal være med til at ændre de statistikker, kræver det både handling og tværfagligt samarbejde.

Vores projekterings- og bæredygtighedsspecialister besidder en bred viden og erfaring inden for boligbyggeri, men til trods for det må vi erkende, at vi hverken kan eller ved alt. I disse år oplever branchen en markant udvikling inden for den grønne omstilling, og derfor gør vi en dyd ud af løbende at afholde sparringsmøder med forskellige samarbejdspartnere, herunder både startups og materialeproducenter. Formålet er at holde os opdateret på markedets nyeste materialer og byggemetoder.

At opføre nye bygninger medfører unægteligt et højt materialeforbrug. Vores indflydelse på materialevalg og byggemetoder har dog en naturlig begrænsning, da det er vores bygherrer, der sætter rammerne for projekterne – både økonomisk og i forhold til CO₂-udledning.

Hos JCN Bolig ønsker vi imidlertid at være en rådgivende totalentreprenør, der tidligt i projektforløbet kan vejlede bygherren om de løsninger, der inden for de økonomiske rammer giver de største CO₂-mæssige besparelser. Det har væsentlig betydning for både økonomien og bygningens klimaaftryk, hvilke materialer der vælges, hvilke byggemetoder der anvendes, hvordan bygningen udformes, samt hvordan den efterfølgende driftes.

Vi ønsker, at CO₂-vurderinger og økonomi går hånd i hånd. Jo tidligere der sættes fokus på begge dele, desto større er sandsynligheden for at finde de bedste løsninger inden for det enkelte projekts økonomiske rammer. Derfor bestræber vi os på at udføre tidlige LCA-beregninger på alle vores projekter allerede i forbindelse med tilbudsafgivningen. Dette gælder, uanset om der er tale om en mindre rækkehusklynge, sommerhuse eller et større etageboligprojekt.

Ved udførelsen af LCA-beregninger sigter vi mod at vælge materialer med lang levetid, og vi gennemfører variantstudier for at identificere, hvor de største CO₂-besparelser kan opnås.

Størstedelen af vores kunder ønsker desuden at certificere deres projekter efter enten DGNB eller Svanemærket samt opnå overensstemmelse med EU-taksonomiens kriterier. Dette medfører naturligt et fokus på materialevalg og cirkularitet, da begge dele kan være afgørende for, at certificeringerne kan opnås.

Affald og genanvendelse

Byggebranchen er en af de største producenter af affald i Danmark. Som totalentreprenør bærer vi et betydeligt ansvar for at bidrage til en mere ansvarlig ressourceanvendelse. Vi ønsker derfor at målrette vores indsatser inden for både affaldsminimering og affaldssortering, så vi kan være med til at ændre den hidtil iøjnefaldende og bekymrende statistik.

I vores lokale "HVORDAN" har vi etableret et læringspodie, der behandler netop affaldshåndtering og affaldssortering. HVORDAN fungerer som et lærings- og dialogrum, hvor vi omsætter strategier, krav og ambitioner til konkrete eksempler og arbejdsmetoder. Med den nye grænseværdi for byggeprocessen på 1,5 kg CO₂-ækv. pr. m² pr. år, som blev indført i Bygningsreglementet den 1. juli 2025, bliver korrekt affaldssortering og fokus på affaldsminimering en stadig vigtigere faktor for at kunne overholde kravene.

Derudover kræver Affaldsbekendtgørelsen, at flere og flere fraktioner udsorteres direkte på byggepladsen. Vi er derfor nødt til at ændre vores tilgang til affald. Det skal håndteres korrekt, og der skal afsættes plads til det på vores byggepladser.

Med podiet forsøger vi at synliggøre, hvordan både lovgivning og certificeringskrav kan håndteres i praksis. I samarbejde med projektlederen, underentreprenører og øvrige samarbejdspartnere arbejder vi på at finde de løsninger, hvor teori og praksis går op i en højere enhed. Vi er fortsat i en udviklingsproces og arbejder løbende på at styrke vores kompetencer og metoder på området.

Konkret er der på podiet afbilledet et dronfoto af en byggeplads, hvor man ved hjælp af miniaturecontainere kan arbejde med, hvordan byggepladsen bedst muligt indrettes i forhold til affaldssortering. Det er eksempelvis ikke uden betydning, hvilke fraktioner man vælger, eller om man prioriterer åbne, lukkede eller todelte containere – eller for den sags skyld big bags til mindre fraktioner. Efter valg af fraktioner og placering af containere kan man med små klodser sortere forskellige materialer i de valgte fraktioner.

På den måde kan vi synliggøre, hvilke konsekvenser det kan have for både CO₂-udledning og genanvendelsesprocent, hvis der ikke er tilstrækkeligt med fraktioner på byggepladsen, eller hvis affaldet sorteres forkert.

Podiet gør det muligt at skræddersy målrettet undervisning til både funktionærer og håndværkere, og det kan desuden anvendes på vores byggepladser til undervisning af underentreprenører. Vi ønsker at skabe en fælles forståelse for de krav og problemstillinger, der knytter sig til affald i byggeriet.

Podiet gør det muligt for os at etablere processer, standarder og metoder, som skal sikre, at arbejdet med affald forankres bredt på alle vores byggepladser. Vi ønsker, at affaldsplanlægning, affaldshåndtering og affaldssortering bliver en integreret del af hverdagen, så det ikke blot er en teoretisk og beregningsteknisk øvelse for bæredygtighedsteamet på kontoret, men en praktisk opgave for alle involverede parter på byggepladserne.

Opgørelse af affald

JCN Boligs affaldsdata omfatter både bygge- og husholdningsaffald og opgøres samlet i ton fordelt på de forskellige behandlingsformer: genanvendelse, forbrænding, deponi og farligt affald.

Affaldsopgørelsen er afgrænset efter princippet om finansiel kontrol og omfatter derfor udelukkende de aktiviteter, hvor JCN Bolig har den økonomiske råderet og dermed direkte faktureres for den pågældende affaldshåndtering. Data er baseret på leverandøropgørelser fra de affaldsaktører, der håndterer affaldet fra vores aktiviteter.

Også gennem arbejdet med certificeringer er der et naturligt fokus på affald og genanvendelse, da de forskellige certificeringsordninger alle stiller krav på området. Som det ses af tabellen, er genanvendelsesprocenten faldet betydeligt siden sidste regnskabsår.

Dette skyldes, at vi i 2025 har kategoriseret alt blandet affald som "ikke genanvendelse", hvor det sidste regnskabsår blev kategoriseret som 100% genanvendelse.

Korrektionen er foretaget, da vi mener dette er mere retvisende. Dette er tillige i overensstemmelse med, hvordan vi kategoriserer affaldet, når vi følger EU Taksonomi 7.1.

I JCN Bolig har vi en målsætning om at opnå en sorteringsgrad på 80% (eksklusivt farligt affald) fordelt på alle vores projekter. Desuden vil vi fra næste år rapportere på, hvor mange kg. affald pr. m² der er genereret for færdiggjorte projekter i det pågældende år. Her har vi en målsætning om at ligge på 25 kg affald pr. m².

Design for adskillelse og nye byggesystemer

Mens korrekt affaldssortering og håndtering på byggepladsen er afgørende for at øge genanvendelsen af materialer i dag, er det samtidig nødvendigt at tænke længere frem i bygningernes livscyklus.

Derfor arbejder vi i stigende grad med principperne bag design for adskillelse, hvor bygninger og konstruktioner projekteres med henblik på fremtidig demontering, genbrug og genanvendelse af materialer og bygningsdele.

Målet er at sikre, at materialer ikke blot indgår i én livscyklus, men kan bevares i kredsløb og anvendes i nye sammenhænge, når bygningens levetid er afsluttet, eller dens funktion ændres.

Som rådgivende totalentreprenør ønsker vi tidligt i projekterne at bidrage med viden om løsninger, der understøtter cirkulære principper.

Det kan blandt andet omfatte valg af byggesystemer, samlingsmetoder og materialer, som gør det lettere at adskille konstruktioner og genanvende komponenter i fremtiden.



Det er både fornuftigt for miljøet og for økonomien at sortere affaldet korrekt. Vi arbejder tæt med byggeledelsen på pladserne for at holde styr på affald og spild.



Arbejdet med certificeringer har højet vores fokus på minimering af spild og bedre affaldssortering. Bedre byggepladsforhold sikres med tilsyn.

Tabellen viser, hvor meget affald JCN Bolig har genereret i 2025, sammenlignet med forrige år. Målsætning på 80% sorteringsgrad eksklusiv farligt affald.

*Genanvendelsesprocenten for 2024 og 2025 kan ikke sammenlignes direkte, da vi sidste år reviderede vores definition på, hvordan de enkelte affaldsfraktioner behandles. Korrektur er i overensstemmelse med, hvordan vi kategoriserer affaldet, når vi følger EU Taksonomi 7.1 efter EU's affaldsrammedirektiv

*<https://www.ft.dk/samling/20191/almindel/KEF/bilag/393/2229190.pdf>



EU-taksonomi

Når miljøbelastning bliver et aktiv i beslutningerne

På Kulturtorvet i Allerød har JCN Bolig været totalentreprenør på et komplekst byudviklingsprojekt, hvor boliger, kulturfunktioner og byrum samles centralt i byen. Projektet har fra starten været kendetegnet ved høje ambitioner – ikke kun arkitektonisk og funktionelt, men også i forhold til miljøbelastning og ansvarlig ressourceanvendelse.

Allerede tidligt i udviklingsforløbet blev det tydeligt, at bæredygtighed ikke kunne håndteres som et særskilt spor i projektet. I stedet blev der etableret en proces, hvor økonomi, byggeteknik og CO₂-aftryk blev tænkt sammen og vurderet løbende gennem projekteringen. Ambitionen var at skabe et beslutningsgrundlag, hvor miljøpåvirkningen indgik som en integreret del af projektets samlede udvikling.

Et centralt element i denne proces har været anvendelsen af et struktureret variantskema. Her er forskellige løsninger og materialevalg blevet analyseret og sammenlignet på tværs af CO₂-påvirkning, anlægsøkonomi og tekniske konsekvenser. Det har skabt et fælles beslutningsrum, hvor komplekse afvejninger er blevet gjort mere overskuelige, og hvor konsekvenserne af forskellige valg har været tydelige for både bygherre og rådgivere.

Variantskemaet har dermed fungeret som mere end et analyseværktøj. Det har været et fælles sprog, der har understøttet gennemsigthed og skabt grundlag for datadrevne beslutninger gennem store dele af projekteringen. På den måde er det mindst miljøpåvirkende materiale blevet vurderet ud fra dokumenterede konsekvenser fremfor individuelle vurderinger eller enkeltstående hensyn.

Projektets udvikling har samtidig været præget af en samarbejdsmodel med høj grad af åbenhed og tidlig involvering mellem projektets centrale aktører. Formålet med den tidlige involvering var at sikre, at løsninger kunne udvikles og kvalificeres med udgangspunkt i både økonomiske, tekniske og miljømæssige hensyn. Den tværfaglige tilgang har bidraget til at styrke beslutningsprocesserne og skabe et fælles ejerskab omkring projektets mål og ambitioner.

Arbejdet med Kulturtorvet viser, hvordan systematik, transparens og datadrevet dialog kan omsætte ambitioner til konkrete beslutninger og samtidig understøtte økonomisk ansvarlighed i et stort og komplekst byggeprojekt. Erfaringerne understreger samtidig betydningen af stærke partnerskaber og fælles beslutningsgrundlag, når reduktionsinitiativer skal integreres i praksis.

Projektet er udviklet i samarbejde med en række aktører. Samarbejdet har været et væsentligt element i arbejdet med at omsætte projektets ambitioner til konkrete løsninger og skabe balance mellem miljøpåvirkning, økonomi og bygbarhed.

Projektets centrale samarbejdspartnere omfattede:

Bygherre: Akademikerpension
Totalentreprenør: JCN Bolig
Arkitekter: PplusP / Urban Power
Ingeniører: Norconsult / Ekolab

Antal boliger: 102
Antal kvm.: 10.090
Certificering: EU-taksonomi 7.1





August Schades Gade - SBTi

Projektet August Schades Gade er - ligesom flere øvrige projekter i JCN Bolig - udviklet med fokus på at minimere miljøbelastningen inden for projektets økonomiske rammer. Projektet skal certificeres til DGNB Guld efter 2023-manualen og den økonomiske aktivitet i henhold til EU Taksonomi 7.1. Derudover har bygherre stillet krav om, at projektets CO₂-udledning ikke må overstige 7,1 kg CO₂-ækv. pr. m² pr. år i henhold til Bygningsreglementets beregningsmetode (Gældende fra 01.januar 2023).

Projektet skal samtidig efterleve specifikke CO₂-mål baseret på retningslinjer fra Science Based Targets initiative (SBTi) med en grænseværdi på 7,0 kg CO₂-ækv. pr. m² pr. år for modul A1-A5 og 0,4 kg CO₂-ækv. pr. m² pr. år for modul B6. Dette er første gang, JCN Bolig arbejder med dokumentation af overensstemmelse med et SBTi-mål på projektniveau. SBTi er en internationalt anerkendt metode og et non-profit initiativ, som virksomheder frivilligt kan blive tilsluttet for at forpligte sig til at fastsætte reduktionsmål for virksomhedens drivhusgasudledninger. Initiativet understøtter Parisaftalens målsætning om at begrænse den globale opvarmning (til 1,5 maks. 2°C stigning), og det er bygget på den nyeste klimavidenskab*.

Kravene har medført en ny måde at arbejde på, hvor klimamål ikke alene fungerer som dokumentation ved projektets afslutning, men som aktive styringsparametre gennem hele projekterings- og udførelsesfasen. Det stiller krav til både totalentreprenør og rådgiver-team om øget koordinering, systematik og tværfagligt samarbejde.

I projekteringsfasen blev der gennemført en række LCA-variant-analyser på forskellige bygningskonstruktioner med det formål at identificere de største upfront-udledninger og vurdere, hvordan bygningen bedst kunne sammensættes inden for projektets økonomiske og udledningsmæssige rammer.

Arbejdet omfattede samtidig håndtering af to forskellige beregningsmetoder – henholdsvis Bygningsreglementets metode og SBTi's metodik – som hver især stiller forskellige krav til datagrundlag og beregningsprincipper. En væsentlig forskel er, at byggeprocessens udledninger (A4-A5) indgår i SBTi-beregningerne, mens de ikke indgår i Bygningsreglementets daværende beregningsmodel. Derfor blev der tidligt i projektet fastlagt et særskilt CO₂-budget for byggeprocessen med henblik på at skabe et realistisk styringsgrundlag og sikre mulighed for løbende opfølgning.



Som led i dette arbejde overvåges og dokumenteres projektets CO₂-udledning løbende gennem udførelsesfasen. Udledninger fra materialetransport er kortlagt forud for leverancer, og energi- og brændstofforbrug fra byggepladsens aktiviteter registreres systematisk for at skabe gennemsigtighed i klimaregnskabet og understøtte løbende optimering.

Projektet opføres desuden med jordvarmeanlæg, som forventes at bidrage positivt til bygningens samlede CO₂-udledning og energiforbrug.

Projektets centrale samarbejdspartnere omfattede:

Bygherre:	NREP
Totalentreprenør:	JCN Bolig
Arkitekter:	Effekt Arkitekter
Ingeniør:	Artelia

Antal boliger:	332
Antal kvm.:	15.000 m ² +kælder
Certificering:	DGNB Guld / EU taksonomi 7.1





Grønnebro Fælleshus



Robuste løsninger med fokus på levetid og drift

I forbindelse med opførelsen af Grønnebro Fælleshus er der arbejdet målrettet med at skabe en bygningsløsning, hvor holdbarhed, funktionalitet og lang levetid har været de primære styrende parametre.

Fælleshuset blev oprindeligt projekteret som et åbent og transparent glashus, men projektet måtte revurderes som følge af tekniske udfordringer relateret til energikrav, belastningsforhold og placeringen oven på et parkeringsdæk. Dette skabte behov for at gentænke løsningen med fokus på både funktionalitet og bygbarhed.

Den endelige løsning blev etableret med Rexcon-elementer, som bidrager med en præfabrikeret og ensartet konstruktionsløsning. Elementerne er anvendt i kombination med traditionelle bygningsdele og robuste overflader i overensstemmelse med bygherrens ønske om et byggeri med høj brugskvalitet og begrænset behov for vedligehold. Materialevalg og opbygninger er derfor baseret på løsninger med dokumenteret ydeevne og fokus på stabil drift frem for mere eksperimenterende konstruktioner.

Samtidig gav projektet mulighed for at arbejde med nye konstruktionsprincipper og opnå erfaringer med et byggesystem, der er udviklet med fokus på fleksibilitet og fremtidige muligheder inden for cirkulært byggeri. Rexcon-systemet er baseret på præfabrikerede elementer med mulighed for demontering og fremtidig adskillelse, hvilket understøtter principper om design for adskillelse og mere fleksibel anvendelse af byggematerialer over tid.

Miljøpåvirkning vurderes ikke alene på baggrund af materialernes oprindelse, men også på baggrund af bygningens samlede levetid og driftsmæssige robusthed. Ved at fokusere på løsninger, der er modstandsdygtige over for slid og intensiv brug, reduceres behovet for reparationer, udskiftninger og ombygninger gennem bygningens levetid. Dette kan bidrage til et lavere samlet ressourceforbrug over tid.

Projektet har samtidig skabt værdifulde erfaringer gennem et tæt samarbejde mellem projektets involverede parter. Udviklingen og implementeringen af en ny konstruktionsløsning har krævet løbende dialog og fælles problemløsning omkring blandt andet konstruktionernes sammensætning, tekniske krav og udførelsesmæssige forhold. Erfaringerne fra Grønnebro Fælleshus indgår fremadrettet i vurderingen af, hvordan materialevalg og konstruktionsprincipper bedst balanceres mellem miljøhensyn, tekniske forhold og bygherrekrav.

Projektets centrale samarbejdspartnere omfattede:

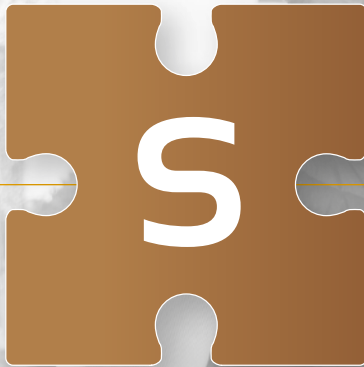
Bygherre: AKF
Totalentreprenør: JCN Bolig
Arkitekt: Mangor & Nagel
Ingeniør: Viborg Ingeniørerne

Arkitekt fælleshus: AART, Cirkulært Byggeri
Ingeniør fælleshus: Stokvad

Antal boliger: 171 + fælleshus
Antal kvm.: 15.870
Certificering: DGNB Guld



Social



I ESG står “S” for “Social”, hvilket betyder “sociale” faktorer. Dette aspekt af ESG-analysen fokuserer på virksomheders sociale påvirkning og praksis i forhold til ansvarlighed over for medarbejdere, samfundet og interessentgrupper. Det omfatter vurderingen af arbejdstagerrettigheder, diversitet og inklusion, forsyningskædeetik, samfundsengagement og socialt ansvar.

Virksomheder vurderes ud fra deres evne til at håndtere og forbedre deres sociale påvirkning på forskellige niveauer. Dette kan omfatte arbejdsforhold og -rettigheder for medarbejdere herunder lige muligheder, fair aflønning, arbejdssikkerhed og sundhed. Det kan også inkludere diversitet og inklusion i organisationen, herunder mangfoldighed blandt medarbejdere og ledelse samt tiltag for at fremme ligestilling og forhindre diskrimination.



Oversigt over påvirkninger, risici og muligheder (IRO), der er fundet væsentlige iht. DMA for

S1: Egen arbejdsstyrke

Emne Påvirkning, risici og muligheder	IRO Definition	Lokation i værdikæden			Tidshorisont		
		Opstrøms	Egen drift	Nedstrøms	Kort	Mellem	Lang
Akkordarbejde for timelønnede	Faktisk negativ påvirkning		●				●
Praksis omkring arbejdstid og overarbejde	Faktisk negativ påvirkning		●			●	
Praksis omkring balance mellem arbejdsliv og privatliv	Faktisk negativ påvirkning		●				●
Sundhed og sikkerhed på byggepladsen	Faktisk negativ påvirkning		●				●
Medarbejderomsætning: Attraktivt arbejdsmarked og skiftende økonomi	Finansiell risiko		●				●



Egne medarbejdere

Egen personalepolitik

Hos JCN Bolig vægtes en sund og tillidsbaseret dialog mellem ledelse og medarbejdere. De tre kontorer i Vildbjerg, Aarhus og København fungerer som samlingspunkt for vores medarbejdere, der arbejder på de 17 forskellige geografiske lokationer, der i 2025 udgør vores byggeprojekter.

Mange beslutninger skal og bør tages direkte på byggepladsen, hvilket understøttes med en synlig og tilgængelig ledelse. Direktionen prioriterer således i høj grad at besøge byggepladserne fysisk og derved skabe den gode og uformelle dialog. Det er en stor del af opgaverne for funktionærer og ledelse at sikre en åben dialog gennem hele organisationen. Ved at sikre en tillidsbaseret dialog gennem virksomhedens led, fordres samarbejde omkring de gode løsninger, fra ledelse til projektering og ud på byggepladsen. Desuden skabes herigennem en større følelse af fællesskab og sammenhold, hvilket er en væsentlig del af virksomhedens kultur.

JCN Bolig arbejder med 4 værdier som en del af vores DNA:

Kompetence – Samarbejde – Ordentlighed - Engagement

Ved at forfølge disse værdier, kan vi sikre vores medarbejdere i virksomheden.

Kompetence

Vi søger efter talenter til virksomheden og understøtter den enkeltes ønsker om faglig udvikling. Vi har et stort ønske om stabilitet internt i JCN Bolig, og gennem individuel behovsafklaring planlægger vi opgaver og aktiviteter, som fungerer for den enkelte medarbejder. Dertil følger et ansvar hos den enkelte om at lave aftaler med nærmeste leder efter behov.

Samarbejde

Der er en solid kultur for samarbejde på tværs af hele organisationen. Dette underbygges af de mange arrangementer på tværs af ansvarsområder samt virksomhedens bevidste brug af både byggepladser og kontorer til møder og kommunikation.

Ordentlighed

Der er styr på sikkerhed og sundhed på vores byggepladser. Samtidig har vi en helt klar holdning til hvordan vi forhandler vores projekter; med respekt og tillid til kunder og rådgivere.

Engagement

Vi motiverer og engagerer medarbejdere gennem bl.a. en lang række fælles aktiviteter, udbredelse af viden om bæredygtighed i branchen og prioriterer muligheder for internt funktionsskifte.

JCN Boligs værdisæt er beskrevet i personalehåndbøger for hhv. håndværkere og funktionærer. Internt håndteres medarbejderes trivsel og sikkerhed af vores arbejdsmiljøleder, der er repræsenteret på hvert sit kontor i Glostrup og Aarhus. De håndterer sikkerhed og trivsel for JCN Boligs medarbejdere, lige så vel som sikkerhed og arbejdsmiljø på alle byggepladser. Dette håndteres efter gældende krav og regler i Arbejdsmiljøloven og lever op til EU Taksonomiens krav om sociale minimumsgarantier.

Arbejdsmiljøudvalg

For at sikre sikkerhed og arbejdsmiljø generelt for alle medarbejdere sidder repræsentanter for håndværkere og funktionærer med i JCN Boligs interne arbejdsmiljøudvalg sammen med vores adm. direktør. Dette udvalg har møder 4 gange om året og udsender referat til alle medarbejdere efter hvert møde. Møderne er tilgængelige, og således deltager relevante medarbejdere efter behov, med input til følgende emner:

- Sikkerhedsrunderinger
- Kurser og uddannelser
- Fravær og ulykker
- Myndigheder
- Arbejdsmiljøprisen
- Indkomne forslag eller udfordringer

Uddannelse af ungdommen

Vi skal oskabe et sted, hvor det er trygt og rart at være som menneske og medarbejder.

Social bæredygtighed tager udgangspunkt i netop dette. Det er vigtigt for os, at vi tager et socialt ansvar både overfor vores medarbejdere, men også overfor vores branche og omgivelser.

Vi giver hvert år vores specialistviden videre til næste generation og prioriterer at uddanne ungdommen. Vi har således hvert år mellem 8 og 12 praktikanter, som gennemgår et udfordrende og udviklende praktikforløb, hvor de både assisterer projektledelsen og driver egne projekter. Til og med 2025 har vi udlært i alt 226 lærlinge indenfor fagene tømrer og beton.

Vi er utroligt stolte, hver gang en af vores lærlinge bliver udlært. Vi er meget bevidste om, at vi er et team, og at lærlinge og praktikanter er en vigtig del af JCN Boligs DNA.



Lærlinge	Praktikanter	Overenskomst	Sundhedsforsikring	Whistleblower	Ulykkesfrekvens	Arbejdsulykker	Sygefravær	Sygefravær	Alderssammensætning				
3	8	34%	61%	0	1,4	0/2	1,4%	3,9%	<30	30-39	40-49	>50	
Udlærte i 2025	I 2025	Medarbejdere der har	Medarbejdere der har	Indberetninger ialt	Ulykkesdage er ikke opgjort	Flere dages fravær / Under 1 dag	Funktionærer	Timelønnede	Antal				
226 udlært ialt						0 Arbejdsrelaterede dødsfald	2,1% Langtidssyge	0% Langtidssyge	44	31	28	33	
									Procent %	32	23	20	25

Arbejdstagere i værdikæden

Arbejdstagere i værdikæden er fundet dobbelt væsentlig for JCN Bolig. Igennem 2025 har vi gjort flere tiltag for at sikre arbejdstagere i vores værdikæde. Generelt har vi et stort fokus på sikkerhed og sundhed på vores byggepladser. Med vores arbejdsmiljø- og kvalitetsleder, har vi god kapacitet til at sikre forholdene for håndværkere og medarbejdere på byggeprojekterne.

Alle krav til sikkerhed og sundhed i byggeriet følges, og vi genbesøger og opdaterer jævnligt vores politikker herom, som beskrevet under S1 - Arbejdsmiljøudvalg.

Internt i JCN Bolig følges der op på arbejdsforholdene bl.a. gennem byggeledelsens daglige rundringer på pladserne.

I vores kontraktgrundlag har vi udvidet ydelsesbeskrivelserne med ekstra specifikke beskrivelser om vores forventninger ved brug af både dansk og udenlandsk arbejdskraft. Her forventes det, at alle medarbejdere er ansat under kollektive arbejdsretlige forpligtelser under Dansk Byggeri, og at alle medarbejdere afregnes på overenskomstnæssige vilkår.

Gennem udvidet ID-kontrol på alle byggepladser sikrer vi gennemsigthed i anvendelsen af arbejdskraft, og understøtter overholdelse af gældende regler og virksomhedens krav til ansvarlig arbejde.

ID-kontrollen kobles til RUT-registret og suppleres med visuel identifikation på byggepladserne, så alle medarbejdere og underentreprenører kan registreres og dokumenteres korrekt.

Initiativet bygger videre på en eksisterende kontrolpraksis, som tidligere er implementeret på udvalgte projekter. Formålet er at sikre ordnede arbejdsforhold på tværs af alle JCN Boligs byggepladser gennem systematisk kontrol, transparens og løbende opfølgning i samarbejde med relevante myndigheder og samarbejdspartnere.

Medarbejderudvikling

Hos JCN Bolig opereres der med flere dialogværktøjer for at afdække muligheder for tilfredshed, udvikling og fremtidige opgaver hos den enkelte. En af disse er Medarbejderudviklingssamtalen, som kan initieres af både leder og medarbejder. Virksomhedens mål er helt overordnet at skabe et aktivt og udviklende arbejdsmiljø, hvor medarbejdere trives, og hvor ideer og kompetencer kan komme til udfoldelse og udvikles til gavn for JCN Bolig og den enkelte.

Intern Undervisning

For at opdatere funktionærerne med den nyeste viden om kravene til fremtidens byggeri gennemfører JCN Bolig løbende intern undervisning. Her introduceres medarbejderne til de centrale emner inden for bæredygtighed gennem udstillingens fokusområder, hvor teori kobles med praksis.

Undervisningen omfatter blandt andet LCA-beregninger, certificeringsordninger, cirkulære materialer, innovative konstruktioner og sociale initiativer. Med konkrete modeller, beregninger og eksempler får medarbejderne mulighed for at afprøve løsninger, forstå konsekvenserne af deres valg og omsætte viden til praksis.

Samtidig skaber undervisningen et fælles fagligt udgangspunkt og styrker dialogen med bæredygtighedsteamet, så medarbejderne har den nødvendige sparring i arbejdet med nye løsninger i projekterne.

Interne politikker for medarbejdere

Alle medarbejdere har direkte adgang til Arbejdsmiljøhåndbogen, som er firmaets skriftlige arbejdspladsvurdering, der sammen med Personalehåndbogen beskriver JCN Boligs interne arbejdsmiljøpolitik. Hvert 3. år gennemføres en større APV, hvor medarbejdere har mulighed for at udtrykke eventuelle negative oplevelser.

Med ønsket om at skabe et solidt fællesskab samt en tillidsbaseret dialog blandt alle ansatte, afholdes der jævnligt fælles og sociale arrangementer. Udover fredagens fælles morgenmad samles alle medarbejdere den første fredag i måneden til fælles frokost med orientering fra direktionen. Alle medarbejdere er altid velkomne til første spadestik samt rejsegilde på egne projekter.

JCN Bolig har egen Personaleforening, der består af medarbejdere fra både øst og vest. Igennem personaleforeningen arrangeres fælles aktiviteter, der skal bidrage til sammenhold og fællesskab blandt alle medarbejdere. Som beskrevet i JCN Boligs personalehåndbøger, forventes det, at den enkelte medarbejder drøfter arbejdsrelaterede udfordringer med sin leder. I tilfælde, hvor man ønsker at være anonym, henvises til vores whistleblowerordning på JCN Boligs hjemmeside.



Egne medarbejdere

Fuldtidsarbejdsstyrke (FTE)

Antal medarbejdere (FTE) defineres som en medarbejders kontraktlige arbejdstid sammenlignet med en fuldtidskontrakt. En FTE på 1,0 svarer til en fuldtidsansat, mens en FTE på 0,5 svarer til en ansat på halv tid. FTE'er opgøres efter ATP-metoden ud fra JCN Boligs e-indkomst for hele året.

Antal medarbejdere (HC)

Antal medarbejdere (Headcounts) defineres som samlet antal headcounts fordelt efter permanente og midlertidige kontrakter. Permanente kontrakter er funktionærer og timelønnede mens midlertidige kontrakter er projektansættelser, praktikanter og studiemedarbejdere med fast slutdato.

Headcounts er beregnet på et gennemsnitligt antal ansatte over året baseret på kvartalsvise målinger i slutningen af hvert kvartal.

Kønsdiversitet

Kønsdiversitet defineres som andelen af kvindelige medarbejdere ud af den samlede mængde af medarbejdere (HC).

Beregning:
(Antal ansatte kvinder (HC)/Samlet arbejdsstyrke (HC))x100.

Opgørelsen er beregnet på et gennemsnitligt antal ansatte over året baseret på kvartalsvise målinger i slutningen af hvert kvartal.

Medarbejderomsætningshastighed

Medarbejderomsætningshastigheden defineres som forholdet mellem antallet af medarbejdere med permanente kontrakter, der forlader JCN Bolig, og det samlede antal af medarbejdere med permanente kontrakter i regnskabsåret.

Fratrædelse regnes fra den måned, hvor der ikke længere udbetales løn. Udbetales sidste løn i december, anses medarbejderen for at være stoppet i december. Midlertidige kontrakter medtages ikke i beregningen. I opgørelsen skelnes de permanente medarbejdere mellem funktionærer og timelønnede.

Beregning:
(Antal fratrædelser/Samlet arbejdsstyrke af permanente medarbejdere (HC))x100.

Alderssammensætning

Aldersfordelingen opgøres som headcount-medarbejdere efter fire aldersgrupper: under 30 år, mellem 30 år og 39 år, mellem 40 år og 49 år samt over 50 år. Headcounts er beregnet på et gennemsnitligt antal ansatte over året baseret på kvartalsvise målinger i slutningen af hvert kvartal.

Sygefravær

Sygefravær defineres som eget sygefravær, kroniske lidelser (§56), graviditet samt korttids- og langtidssygdom. Fravær pga. barn syg, barsel og orlov medregnes ikke.

Beregning:
(Total antal sygetimer/Total antal registrerede timer)x100.

Total antal registrerede timer opgøres på baggrund af registreringer i tidsregistreringssystemer for hhv. timelønnede og funktionærer. Kun ansatte medarbejdere, som JCN Bolig udbetaler løn til, tælles med.

Opgørelsen laves hvert kvartal og viser det akkumulerede sygefravær for kalenderåret.

Der skelnes mellem hhv. sygefravær under 30 dage og sygefravær over 30 dage (langtidssyge).

Whistleblower-ordning

Whistleblower-ordningen defineres som den formelle ordning, der henvises til på www.jcn-bolig.dk. Kun indberetning af alvorlig karakter såsom strafbare forhold, økonomisk kriminalitet, seksuel chikane, diskrimination mv. medtages i opgørelsen. Alle indberetninger vil dog blive håndteret efter JCN Boligs politik på området.

Arbejdsulykker

Arbejdsulykker defineres som antallet af arbejdsulykker, både fysisk og psykisk tilskadekomst, for egne medarbejdere. I opgørelsen skelnes mellem arbejdsulykker, hvor den tilskadekomne har været fraværende under 1 dag samt arbejdsulykker, hvor den tilskadekomne har været fraværende over 1 dag.

Ulykkesfrekvens

Ulykkesfrekvensen opgøres som antallet af arbejdsrelaterede ulykker pr. 100 fuldtidsansatte (FTE) pr. år. Eksempel: Der er 6 skader i løbet af et år og 150 FTE'er. Frekvensen er dermed $6/150 \cdot 100 = 4$.

Ulykkesdage

Ulykkesdage defineres som det samlede antal af dage, de tilskadekomne har være fraværende.

Arbejdsrelaterede dødsfald

Opgøres som antallet af arbejdsrelaterede dødsfald af egne medarbejdere som følge af arbejdsskader/-ulykker og arbejdsbetinget dårligt helbred.



JCN BOLIG

Ví er specialister i boligbyggeri

Slutbrugere

Hos JCN Bolig tager vi ansvar for beboerne i de boliger, vi bygger. For at håndtere slutbrugerne af vores byggeprojekters interesser, sørger vi for at indarbejde fornuftige løsninger og søger hele tiden at forbedre os. Gennem arbejdet med DGNB-certificeringer, Svanemærket byggeri og EU Taksonomien er det blevet tydeligt for os, hvordan dette bl.a. skal håndteres:

Vores byggeprojekter skal opføres uden miljøfarlige stoffer og afleveres uden fugtproblemer.

Som entreprenør ved vi, at dårlig indendørs luftkvalitet kan føre til åndedrætsproblemer, allergier og andre sundhedsmæssige problemer. Valget af byggematerialer, ventilationssystemer og tilstedeværelsen af forurenende stoffer såsom flygtige organiske forbindelser (VOC'er) kan alle påvirke indendørs luftkvalitet. Desuden kan utilstrækkelig ventilation og fugtige konstruktioner resultere i ophobning af forurenende stoffer, skimmelsvamp og fugt, hvilket bidrager til åndedrætsproblemer.

Vi har et stort fokus på at få boligerne opført fejlfrit for vores brugere, og derfor har vi internt i organisationen flere specialister til at håndtere, sikre og følge op på det indeklima, der skabes i vores bygninger.

Håndtering af fugt

For at sikre et tørt og sundt byggeri, udarbejder JCN Bolig fugtstrategier allerede i projekteringsfasen. Fugtstrategien tilpasses de enkelte projekter med oplysninger om fugtfølsomme eller fugtholdige materialer i projektet. I projekteringen indarbejdes fugtstrategien i tidsplanen, så der afsættes tid til udtørring af fugtholdige materialer. Fugtstrategien indeholder også foranstaltninger, som skal modvirke, at fugtfølsomme materialer udsættes for fugt.

Fugtstrategien er en fast del af vores arbejdsprocesser, som videreføres i udførelse af byggeriet. Under udførelsen af byggeriet følges der op på byggetakter i tidsplanen og kvalitetssikring af konstruktive forhold. Kvalitetssikring indeholder bl.a. beskyttelse af materialer mod opfugtning og fugtmålinger i materialer.

Miljøfarlige stoffer

Vi har opbygget interne processer til at håndtere arbejdet med de miljøfarlige stoffer. Dette arbejde indebærer fuld kontrol over produkter med kemiske agenser, der arbejdes med i opførelsen af boligerne. Derfor er det en stor berøringsflade af mennesker i byggeriet, der skal involveres i arbejdet; det er både håndværkeren der bygger, byggelederen der checker på pladsen, projektchefen der implementerer processerne, bæredygtighedsleden der sikrer produkterne og samler dokumentationen, leverandørerne der dokumenterer, og auditor/bæredygtighedsleder som kvalitetssikrer materialet.

Da dette arbejde berører så mange led i byggeriet og har så stor konsekvens for de endelige brugere, har vi indarbejdet interne processer, der sikrer valg og fokus på de rigtige produkter. Alle funktionærer i JCN Bolig har fået intern undervisning i ovenstående udfordringer, og den efterfølgende opmærksomhed på arbejdet med at undgå miljøfarlige stoffer er nu en del af den daglige dialog på kontoret.

Tilgængelighed

For at tage højde for tilgængelighedskravene i bygningsreglementet, håndteres tilgængelighed i projekterne med konstruktive dialoger mellem rådgivere og os. Vi kender krav og regler, - vores arkitekter og ingeniører indarbejder fornuftige forhold så boligernes anvendelighed sikres. Udfordringerne er projektspecifikke, og løsningerne varierer derfor meget. Der er f.eks. stor forskel på at skabe niveaufri adgang til bygninger og funktioner på en skrånende grund i et åbent landskab, ift. et infill-projekt i den indre midtby.

Brugerinddragelse

Vores professionelle bygherrer og arkitekter har i flere af vores projekter inddraget brugerne med deres holdninger til nyt byggeri. Gennem bygherrens projektudvikling indarbejdes brugernes krav typisk i byggeprogrammer og case-beskrivelser. Gennem rådgiverens arbejde med lokale myndigheder afholdes borgermøder og formidlingsmøder, der også typisk inddrager beboere fra naboejendomme. I de tilfælde at JCN Bolig allerede er valgt til at udføre projektet, deltager vi også i disse arrangementer.

Derved sikres det, at målgruppen samt de naboer, det vedrører, får en stemme i udformning og planlægning af den nye bebyggelse.

Opfølgning/eftersyn

I vores entreprisekontrakter indarbejdes aftaler om aflevering af materiale til drift og vedligehold, samt 1- og 5-års eftersyn. Vi indsamler manualer og anvisninger direkte fra projektets entreprenører, som overdrages til bygherre ved aflevering af det færdige byggeri.

For at sikre drift og vedligehold ved overdragelse for både bygherre og beboere oprettes materiale i form af velkomstbrev, beboervejledning, vedligeholdelsesplan, bygningsdelskort med anvisninger, datablade og serviceaftaler.

Til dette arbejde har JCN Bolig egen afdeling for garanti og service, som også arbejder med kvalitetssikring af valgte konstruktioner og sikrer tilbageløb i organisationen for at undgå gentagelser af fejl.



De nye materialer skal håndteres korrekt på byggepladsen, og skal afdækkes eller placeres overdækket for at sikre mod fugt i byggeperioden.



Konstruktionerne måles for fugt for at sikre et tørt og sundt byggeri.



På byggepladsen skal der holdes styr på de produkter, der anvendes, så vi sikrer, at der ikke indbygges miljøfarlige stoffer i byggeriet.



Tilgængelighed for alle skal sikres gennem såvel projektering som udførelse. Her tjekkes opbygningen til niveau-fri adgang under udførelse.



Vores specialister for garanti og service arbejder for at aflevere det bedste resultat til brugerne af bygningen.



Governance



I ESG står “G” for “Governance”, hvilket betyder “styringsmæssige” faktorer. Dette aspekt af ESG-analysen fokuserer på virksomheders ledelsesstruktur, politikker og praksis for god ledelse. Det omfatter vurderingen af virksomheders ledelsesintegritet, etisk adfærd, risikostyring, aktionærrettigheder og overholdelse af love og reguleringer.

God governance er afgørende for en virksomheds langsigtede bæredygtighed og evne til at skabe værdi. Det indebærer at have klare og effektive strukturer og processer for beslutningstagning, ansvarlighed og gennemsigtighed. En stærk governance-praksis sikrer også, at en virksomhed opfylder sine juridiske og etiske forpligtelser og agerer i overensstemmelse med samfundets forventninger.



Oversigt over påvirkninger, risici og muligheder (IRO), der er fundet væsentlige iht. DMA for
G1: Virksomhedernes adfærd

Emne Påvirkning, risici og muligheder	IRO Definition	Lokation i værdikæden			Tidshorisont		
		Opstrøms	Egen drift	Nedstrøms	Kort	Mellem	Lang
Korruption og bestikkelse	Potentiel negativ påvirkning	●	●	●			●
God betalingspraksis	Faktisk positiv påvirkning		●				●



Ledelse og struktur

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
Vores virksomhed vokser, og på vores hjemmeside er det muligt at se aktuelle ledige stillinger. Vi står selv for rekruttering og ansættelse, - vi prioriterer at den nærmeste leder selv er med til at vurdere muligheder for nye medarbejdere.

MARKETING
Vi har egen chef for kommunikation og marketing. Det er vigtigt for os at være synlige for vores omgivelser, - ikke mindst da vi er stolte af alt det, vi kan og gør.

STRUKTUR
JCN Bolig er opstået med og arbejder stadig via en flad organisationsstruktur. Virksomheden vokser, og derfor er organisationen løbende udvidet med flere ledelsesposter, - grupperinger, der er nødvendige for at sikre medarbejdernes muligheder for at prioritere opgaverne.

Det er stadig hensigten, at der via eget ansvar hos den enkelte medarbejder fremmes engagement og motivation for at sikre agilitet, innovation, åbenhed og tillid på arbejdspladsen. Dette er nødvendigt for at skabe det samarbejde, der er forudsætningen for, at vi alle føler os involverede og værdsatte i virksomheden.

Bestyrelse	Enhed	2025
Samlet antal medlemmer	Antal	3
Alderssammensætning	<30 / 30-39 / 40-49 / >50 (%)	0 / 0 / 33 / 67
Andel af underrepræsenterede køn	%	0%
Måltal for andel af underrepræsenterede køn	%	25%
Årstal for opfyldelse af måltal		ej fastsat
Direktion	Enhed	2025
Samlet antal medlemmer	Antal	3
Alderssammensætning	<30 / 30-39 / 40-49 / >50 (%)	0 / 0 / 33 / 67
Andel af underrepræsenterede køn	%	0%
Måltal for andel af underrepræsenterede køn	%	25%
Årstal for opfyldelse af måltal		ej fastsat
Governance – Ledelses data	Enhed	2025
Samlet antal medlemmer	Antal	21
Alderssammensætning	<30 / 30-39 / 40-49 / >50 (%)	0 / 24 / 38 / 38
Andel af underrepræsenterede køn	%	5%
Måltal for andel af underrepræsenterede køn	%	10%
Årstal for opfyldelse af måltal		ej fastsat

Governance struktur

JCN Boligs Governance model, er det overordnede ansvar for at bæredygtighedsarbejdet er placeret hos bestyrelsen. Direktionen har ansvaret for den strategiske retning, beslutningstagning og opfølgning samt bidrager med vejledning og godkendelse af mål og politikker.

Afdelingschefen for projektering og bæredygtighed koordinerer indsatsen på tværs af organisationen og sikrer sammenhæng mellem direktion, bæredygtighedsteam og øvrige funktioner. Bæredygtighedsteamet understøtter projekterne gennem arbejdet med blandt andet EU-Taksonomi, certificeringer og LCA-beregninger. Relevante fagområder bidrager gennem den tværgående ledelsesgruppe, mens udvalgte medarbejdere fungerer som bæredygtighedsambassadører med ansvar for specifikke virksomheds- og projekterelaterede indsatser.

Via løbende dialog og mødefora på tværs af organisationen sikres det, at bæredygtighed er en integreret del af JCN Boligs aktiviteter og beslutninger.





Strategiske fokusområder

JCN Bolig vil være bedst til at bygge boliger. Dette kræver, at vi kan navigere mellem kvalitet i form af skønhed, holdbarhed og brugbarhed og grønne ambitioner.

Vores kompas

Det kompas, som JCN Bolig anvender og navigerer efter, er 4-delt. Ofte er det udelukkende økonomien, man som virksomhed bliver målt på, men det er for JCN Bolig kortsigtet i sig selv, og der er flere retninger, der skal styres efter.

De 4 retninger i kompasset er:

• Økonomisk performance

Viser vores aktuelle styrke gennem erfaring og hvor vi er kommet til, men fortæller ikke noget om fremtiden. Vores likviditet og sunde økonomi giver os styrke til at udvikle os og gå fremtiden sikkert i møde.

• Leverandørtilfredshed

Glade samarbejdspartnere skaber gode projekter. Vi er afhængige af den viden, leverandørerne har, for at opføre optimale projekter. Vi vægter og vælger de gode relationer og tror på tillid mellem forretningsforbindelser.

• Kundetilfredshed

Det mellemlange sigte. Det er vigtigt, at kunderne er tilfredse, for så er der gode muligheder for, at de vender tilbage. Vi ønsker gode relationer og tillid til vores kunder. Det er der, vi alle performer bedst og leverer solide resultater.

• Medarbejdetilfredshed

Det lange sigte. For at skabe succesprojekter er glade medarbejdere afgørende. Vi ved, at god stemning giver godt byggeri, og vi støtter det aktivt ved at værne om den gode, ærlige og konstruktive dialog.

Strategi for bæredygtighed

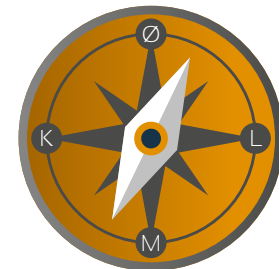
JCN Bolig har en ambition om at have det bedste setup inden for bæredygtighedskompetencer blandt totalentreprenører i Danmark.

Det handler ikke om at have det største team, men om at have de rette kompetencer og den rette organisation til at imødekomme bygherrens ambitioner.

Vi arbejder ikke med ét fast mål for CO₂-reduktion. Bæredygtighedsmålene fastlægges ud fra den enkelte bygherres ønsker og projektets konkrete forudsætninger. Vi realiserer boligprojekter på forskellige ambitionsniveauer og rådgiver om certificeringer, CO₂-reduktion, økonomi og bygbarhed.

Fra tilbudsfasen omsætter vi bæredygtighedsambitioner til konkrete og realiserbare løsninger. Med egne kompetencer, LCA-beregninger og økonomiske scenarier skaber vi et solidt beslutningsgrundlag, så de rigtige valg træffes på de rigtige tidspunkter.

Økonomisk performance



Kundetilfredshed

Leverandørtilfredshed

Medarbejdetilfredshed

Velkommen til HVORDAN

Udstillingen i HVORDAN, JCN Boligs lærings- og dialogrum

Fremtidens boligbyggeri er komplekst. Det handler ikke kun om materialer, energi eller CO₂, men om sammenhængen mellem mennesker, processer og beslutninger på tværs af det hele. For at gøre denne kompleksitet håndgribelig har vi skabt fokusområder i HVORDAN – hver med sit emne og sin historie.

Fokuspunkterne fungerer som små læringsområder, hvor teori møder praksis. Her kan besøgende se konkrete løsninger, forstå

konsekvenserne af valg og diskutere de udfordringer og muligheder, som de nye krav i byggebranchen stiller os overfor.

I fokusområderne kan du opleve alt fra LCA-beregninger og certificeringskrav til cirkulære materialer, innovative konstruktioner, og sociale initiativer.

Du kan lege med modellerne, udregne CO₂ og forsøge at forbedre dine resultater. Du kan stille spørgsmål, teste løsninger og få ind-

sigt i, hvordan små beslutninger i praksis skaber store resultater – både for klimaet, økonomien og menneskene, der skal bo i boligerne.

Kort sagt: Fokus områderne viser, HVORDAN nye krav kan omsættes fra abstrakt ambition til konkret handling. De inviterer til dialog, læring og inspiration for alle, der ønsker at være med i udviklingen.



Podie 1 – Konstruktioner, CO₂ og økonomi

Her møder man byggeriets mest grundlæggende spørgsmål: Hvordan vil vi bygge – og hvad koster det i CO₂? Her er forskellige konstruktionsformer udstillet side om side, så man kan se og sammenligne løsninger og forstå, hvordan materialevalg og opbygning påvirker bygningsens klimaaftryk.

Bag podiet ligger al vores LCA-erfaring samlet i et dynamisk værktøj, hvor det er muligt at sammensætte sin egen bygning og se, hvilket CO₂-aftryk og hvilken m²-pris dette medfører. Ønsker man at reducere klimaaftrykket eller prisen, kan man vælge en anden konstruktionsløsning og straks se, hvordan resultatet ændrer sig. Podiet visualiserer dermed tydeligt, hvordan CO₂-ækvivalenter og kroner og øre hænger sammen. Det viser, at reduktion af klimaaftrykket er en balance mellem økonomi, teknik og CO₂-udledning – og at selv små ændringer i konstruktionen kan have stor betydning.



Podie 4 – Socialt ansvar og FN's Verdensmål

Bæredygtighed handler ikke kun om miljø og materialer – det handler også om mennesker. Podie 4 tager udgangspunkt i FN's Verdensmål og sætter fokus på socialt ansvar i byggeriet. Her inviteres man til at "lege" med dilemmaer og prioriteringer, der skaber dialog om, hvordan vi som virksomhed og branche bidrager til samfundet.

Hvordan arbejder vi med trivsel? Uddannelse? Lokalt engagement? Arbejdsmiljø? Podiet er dialogbaseret og refleksivt. Det handler ikke om ét rigtigt svar, men om at forstå, at sociale hensyn er en del af bæredygtighed – og at de kræver bevidste valg. For at gøre læringen sjov og involverende leger man med glaskugler som man skal forsøge at styre i mål i de forskellige båse som repræsenterer FN's 17 verdensmål. Det er ikke nemt.



Podie 2 – Affald og ansvar på byggepladsen

På podie 2 tager vi fat i en af byggeriets helt konkrete udfordringer: affald og håndtering af ressourcer. Her sætter vi fokus på opbevaring, sortering og logistik omkring affald – noget der ofte virker lavpraktisk og sekundært, men som har stor betydning for både miljø, arbejdsgange og økonomi. Hvordan indrettes byggepladsen, så affald håndteres korrekt? Hvordan sikrer vi, at materialer genanvendes frem for at blive kasseret? Det har stor betydning for CO₂-udledningen og genanvendelsesprocenten vi skal opnå på det forskellige projekter.

Podie 2 er en leg med affaldscontainere og forskellige byggematerialer i modelform, som udfordrer vores egne håndværkere, projektledelse og eksterne partnere i processerne og synliggør, hvordan affald og håndtering af affald skal håndteres på byggepladsen i den daglige adfærd og organisering på pladsen. Det handler om struktur, ansvar og systematik.



Podie 5 – Miljøfarlige stoffer

Podie 5 sætter fokus på noget, der ofte er usynligt – men afgørende: miljøfarlige og miljøskadelige stoffer i byggeriet. Via 3D-modellen visualiseres, hvor disse stoffer kan forekomme i en bygning, og hvordan de påvirker indeklima, arbejdsmiljø og mulighederne for genanvendelse. Valget af materialer handler derfor ikke kun om funktion og pris, men også om sundhed og langsiget ansvar.

Podiet tydeliggør, at problematiske stoffer kan spænde ben for certificeringer og cirkulære ambitioner. Når bygninger skal renoveres eller nedrives, er materialernes indhold afgørende for, om de kan genbruges – eller bliver til farligt affald. Budskabet er klart: Kemi handler ikke kun om det, vi vælger til – men også om det, vi vælger fra og det udfordrer vi medarbejdere, underentreprenører, bygherrer og andre eksterne parter med, så tidligt som muligt i byggeriet.



Podie 3 – Certificeringer i praksis

Certificeringer bliver konkrete gennem en 3D-model af boligprojektet på Trille Lucasens Gade. Her kan man interagere med modellen og få indblik i, hvordan forskellige certificeringsordninger påvirker projektet. Hvad betyder det for materialevalg? For energiløsninger? For dokumentation og design?

Podiet er en praktisk opgave med at sætte forskellige markører på modellen og have en dialog om, hvordan de forskellige certificeringsordninger som DGNB og Svanemærket påvirker hele projektets opbygning og prioriteringer.

Gennem modellen bliver det tydeligt, hvilke parametre, der har indflydelse, og hvordan kravene spiller sammen. Podiet viser, at certificering kræver helhedsforståelse – og at beslutninger ét sted i projektet ofte får konsekvenser et andet sted.



Langehøjen, Roskilde
44 rækkehuse samt fælleshus



Havebyen, bf. E-2
32 familieboliger



Lalandia, Billund
24 ferieboliger / rækkehuse



Thurinerhusene, Thurø
35 eksklusive vandkantsboliger



Zig Zag Huset, Aarhus
126 familieboliger



Gammelhavn, Ungdomsboliger, Vejle
360 ungdomsboliger



Gammelhavn, Vejle
163 familieboliger



Svinget, Skjern
34 rækkehuse



Det Grønne Plus, Brande
137 etageboliger og rækkehuse



Bastionen, København, BF. D.
205 ungdomsboliger



Trille Lucassens Gade, Aarhus
124 familieboliger og 44 rækkehuse



Bastionen, København, BF. C.
176 familieboliger



Forskerboligerne, Kongens Lyngby
62 studieboliger, 121 lejl., 6 hotellejl.



Plushusene, Hvidovre
224 etageboliger og rækkehuse



August Schades Gade, København
332 ungdomsboliger



Kulturtorvet, Allerød
102 familieboliger

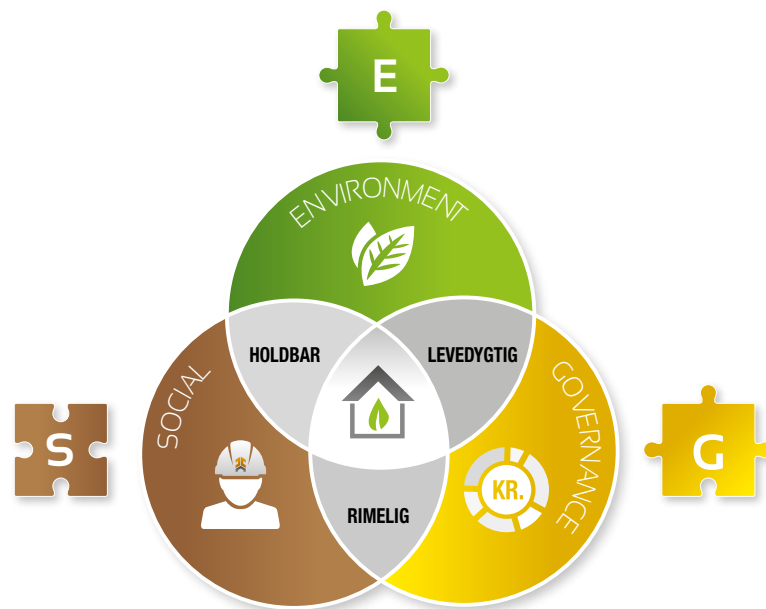


Grønnebro, Hvidovre
171 etageboliger og rækkehuse



Søagerhusene
106 rækkehuse i 1 og 2 plan





ESG Rapport 2025

01.01.2025 – 31.12.2025



Vi er specialister i boligbyggeri