



Lærkedal ApS

Papirmester Allé 20
5250 Odense SV
CVR-nr. 26865042

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.03.2023

Robin Feddern
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Koncernens resultatopgørelse for 2022 | 14 |
| Koncernens balance pr. 31.12.2022 | 15 |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022 | 19 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022 | 20 |
| Koncernens noter | 22 |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022 | 31 |
| Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022 | 32 |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022 | 34 |
| Modervirksomhedens noter | 35 |
| Anvendt regnskabspraksis | 38 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lærkedal ApS
Papirmester Allé 20
5250 Odense SV

CVR-nr.: 26865042
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Robin Feddern, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Lærkedal ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.03.2023

Direktion

Robin Feddern

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lærkedal ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Lærkedal ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker

ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er herudover 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 29.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Hovedtal | | | | | |
| Nettoomsætning | 1.272.358 | 593.220 | 632.707 | 1.487 | 360 |
| Bruttoresultat | 134.192 | 135.709 | 99.158 | 1.487 | 360 |
| Driftsresultat | 40.932 | 61.762 | 21.837 | (436) | (389) |
| Resultat af finansielle poster | 7.650 | 48.854 | 46.866 | (790) | (861) |
| Årets resultat | 146.291 | 83.202 | 56.657 | 65.771 | 26.875 |
| Årets resultat ekskl. minoriteter | 130.855 | 70.339 | 50.941 | 65.765 | 26.875 |
| Balancesum | 1.368.767 | 1.234.192 | 968.832 | 994.863 | 152.527 |
| Investeringer i materielle aktiver | 229.312 | 37.115 | 80.230 | 42.937 | 1.915 |
| Egenkapital | 471.536 | 329.745 | 256.817 | 171.895 | 111.084 |
| Egenkapital ekskl. minoriteter | 419.069 | 289.214 | 219.222 | 171.849 | 111.084 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 173.378 | (99.926) | 157.169 | (3.572) | (73) |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | (151.627) | (40.286) | 57.036 | (12.454) | 13.085 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | (21.986) | 63.580 | (138.464) | 187.929 | (13.000) |
| Nøgletal | | | | | |
| Bruttomargin (%) | 10,55 | 21,74 | 15,67 | 100,00 | 100,00 |
| Egenkapitalens forrentning (%) | 37,09 | 28,58 | 26,43 | 46,48 | 24,20 |
| Soliditetsgrad (%) | 30,62 | 23,43 | 22,63 | 17,27 | 72,83 |

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Bruttomargin (%):

$\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Egenkapitalens forrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital ekskl. minoriteter * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Moderselskabets primære aktivitet er at eje aktier i AG Gruppen A/S.

Koncernen beskæftiger sig med projektudvikling samt byggevirksomhed kombineret med køb og salg af fast ejendom.

På igangværende byggerier agerer koncernen enten bygherre eller totalentreprenør. Arkitekt- og ingeniørydelser, underentrepriser og rådgivningsydelser indkøbes eksternt hos en række faste samarbejdspartnere.

AG Gruppen er repræsenteret i hele Danmark med kontorer i Odense, Aarhus og København, og udvikler projekter i Jylland, på Fyn og på Sjælland, med et flertal af projekterne placeret i det Storkøbenhavnske område.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen realiserede i 2022 en omsætning på 1.272,4 mio. kr. (2021: 593,2 mio. kr.).

Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 161,8 mio. kr. før skat (2021: 113,8 mio. kr.) og 146,3 mio. kr. efter skat (2021: 83,2 mio. kr.). Årets resultat anses for tilfredsstillende. Koncernens egenkapital inkl. minoritetsinteresser udgør 471,5 mio. kr. pr. 31. december 2022.

Koncernen har i året udvidet samarbejdet med Lægernes Pension med boligprojekt i Ballerup, så samarbejdet for nu indeholder opførelse af samlet 377 boliger.

Endvidere er koncernens joint venture samarbejde udvidet med Alma Property Partners med igangsættelse af opførelse af 200 boliger i Albertslund. Dette bringer vores samlede portefølje op på 431 boliger.

Derudover pågår aktuelle salgsforhandlinger om flere nye projekter og joint venture samarbejder, som forventes at udvikle koncernen positivt de kommende år.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernen forventninger til årets resultat var at levere et godt resultat for 2022, dog med et lidt lavere resultat end i 2021.

Årets resultat endte på et overskud 161,8 mio. kr. før skat, hvilket er væsentligt over årets forventning.

Koncernen har i 2022 taget en strategisk beslutning om i fremtiden at udvide forretningen til at inkludere en større del af den samlede værdikæde. Derfor er målet at opbygge en ejendomsportefølje med henblik på udlejning og drift, der kan generere løbende afkast herunder opskrivning af porteføljen i henhold til dagsværdiprincipperne.

Koncernen har på denne baggrund bevidst fravalgt i 2022 at sælge enkelte projekter for at opnå dette nye ændrede fokus mål. Det er koncernens vurdering, at det har været den strategisk rigtige beslutning, hvilket allerede kan ses afspejlet i årets tilfredsstillende resultat for 2022.

Forventet udvikling

Koncernen har ved begyndelsen af 2023 en særdeles stærk pipeline, der skal aktiveres, idet der forventes indgåelse af yderligere joint venture-samarbejder med både eksisterende og nye samarbejdspartnere.

Koncernen står stærkt rustet til fremtiden, og er fortrøstningsfulde i forhold til at levere et godt resultat for 2023. I det kommende år igangsættes flere projekter samt videreopførelse af igangværende byggerier, der blev opstartet sidste år. Koncernen forventer en omsætning i 2023 på niveau med 2022 samt et tilfredsstillende godt resultat med en forbedring af driftsresultatet før indtægter af kapitalandele med ca. 50% i forhold til 2022.

Særlige risici

Den væsentligste risiko, som knytter sig til koncernens aktiviteter, kan henføres til koncernens evne til udvikling, projektering og byggestyring af koncernens igangværende projekter. Koncernens risici på området minimeres ved en kombination af at koncernens egne ansatte – med stærke kompetencer på området – udfører en omfattende, omhyggelig og systematisk projekt- og byggeledelse, og at risici vedrørende projektering søges minimeret ved anvendelse af kendte eksterne samarbejdspartnere. Koncernen har i mere end 30 år vist at have særlige evner til at styre denne form for risici.

Finansielle risici

Koncernen finansierer byggerier af private ejerlejlighedsprojekter og projektgrunde ved anvendelse af variabelt forrentede kreditter, hvorfor udviklingen i de korte renter vil kunne påvirke størrelsen af koncernens finansielle omkostninger. For hvert enkelt projekt indgår den variabelt forrentede byggefinansiering som et særskilt punkt i budgetteringen, og risici vedrørende udviklingen i de korte renter håndteres således individuelt for hvert enkelt projekt, inden det igangsættes.

Renteudvikling og ændringer på afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme i såvel opadgående som nedadgående retning.

Videnressourcer

Koncernen har stærke kompetencer inden for projektudvikling, projektering, kalkulering og indkøb, projekt- og byggeledelse samt økonomistyring, som i samarbejde med koncernens eksterne rådgivere sikrer en professionel håndtering af koncernens aktiviteter.

Medarbejdernes kompetencer vedligeholdes og udvikles løbende ved deltagelse i forskellige uddannelsesforløb. Koncernen afholder endvidere et årligt medarbejderseminar, hvor der sker vidensdeling på tværs af koncernens forskellige funktioner og lokationer.

Miljømæssige forhold

I byggeri er risikoen for miljø- og klimapåvirkning i form af råstof- og energiforbrug, støv, støj og affald væsentlig.

Koncernen er sit ansvar bevidst i forhold til miljø- og klimapåvirkning. Derfor omfavner koncernen bæredygtighedsstrømningerne og arbejder aktivt for at gå forrest på forskellige initiativer, der kan være en del af løsningen.

Konkret har koncernen lavet flere tiltag i 2022, herunder:

- Igangsat informationsindsamling og etablering af styregruppe for implementering af ESG rapportering samt EU-taksonomi

- Videreudvikling af koncernens bæredygtighedsstrategi med konkrete mål for affald, fejl, ressourceforbrug samt kompetence/uddannelse
- Etableret flere el-ladestandere på koncernens nye domicil

Derudover har koncernen tidligere foretaget flere tiltag, herunder:

- Ansat en bæredygtighedschef i 2020 for at have endnu mere fokus på, at bæredygtighed og kvalitet tænkes ind i forretningsmodellen
- Vedtaget politik omkring plantning af 10 træer pr. opført lejlighed

Koncernen arbejder endvidere med certificerings- og mærkningsordninger. Koncernen har en målsætning og politik omkring, at alle fremtidige AG Gruppens udviklede projekter skal være opført i henhold til certificeringen DGNB Guld.

Som et led heri deltager en række medarbejdere løbende i et uddannelsesforløb inden for disse områder. Ved at omfavne dette vurderer koncernen, at man via påvirkning af underentreprenører konkret opnår resultater i forhold til bæredygtighed samtidig med, at der er fokus på at skabe de bedste rammer både ude og inde ved at sikre et sundt dokumenteret indeklima i boligerne for de mennesker, som skal bo eller arbejde i vores bygninger.

Endvidere har koncernen iværksat arbejde med kortlægning af virksomhedens CO₂-påvirkning med henblik på at blive CO₂-neutrale.

Sideløbende med de konkrete tiltag deltager koncernen aktivt i diverse tænketanke og netværk for hele tiden at være på forkant med udviklingen, idet koncernen forventer, at det vil vedblive at være et stærkt fokuspunkt fremadrettet.

Koncernen tager ansvar i fællesskab med kolleger, politikere og omverdenen.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernens forretningsmodel er baseret på udvikling, projektering, opførsel og salg af ejendomsprojekter, hvor koncernen er repræsenteret i hele Danmark, men centreret omkring storbyerne. Projekterne sælges primært enten samlet til professionelle investorer, udvikles i joint venture samarbejder med faste partnere eller enkeltvis til private købere.

Samfundsansvar er en dynamisk og integreret del af koncernens forretningsmodel. Koncernen har som overordnet mål at optræde ansvarligt og troværdigt over for kunder, samarbejdspartnere, medarbejdere og det øvrige samfund.

Koncernen arbejder med at identificere, undersøge og håndtere risici. Koncernen søger at være proaktiv for at undgå utilsigtede hændelser som følge af risici, for eksempel vedrørende miljøkrav, arbejdsretlige forhold og byggeprocesser. Dette gøres ved løbende at opdatere kendskabet hertil samt kommunikation herom.

Menneskerettigheder

Koncernen respekterer og ønsker at leve op til menneskerettigheder og love vedrørende ligestilling og lige vilkår i ansættelses- og arbejdsforhold, uanset køn, etnisk oprindelse, religion og andre personlige forhold. Koncernen opererer udelukkende i Danmark, som har tiltrådt FN's menneskerettighedskonventioner, hvorfor risikoen for at overtræde menneskerettighederne vurderes som værende lav.

I relation til menneskerettigheder er der ved brug af underleverandører en risiko for, at disse ikke agerer korrekt i forhold til menneskerettigheder. Koncernen mindsker denne risiko ved i virksomhedens generelle forskrifter at betinge sig, at entreprenører og dennes underleverandører respekterer grundlæggende menneskerettigheder, herunder lever op til FN's Menneskerettighedserklæring og Den Europæiske menneskerettighedskonvention.

Manglende overholdelse betragtes som væsentlig misligholdelse af kontrakten.

Koncernen tilstræber sig dermed at forebygge, at aktiviteter får en negativ indvirkning på menneskerettighederne. Der har ikke været nogen sager om krænkelse af menneskerettigheder i 2022, hvilket også er koncernens forventninger til fremtiden.

Antikorruption og bestikkelse

De væsentligste risici relateret til antikorruption og bestikkelse er eventuel anvendelse af underentreprenører, som ikke overholder national lovgivning og internationalt anerkendte standarder og konventioner.

Koncernen arbejder udelukkende i Danmark, som er blandt de lande i verden med lavest korruption, hvorfor det ikke er vurderet relevant med en politik for antikorruption og bestikkelse.

Koncernen har udarbejdet og implementeret politik for ABAC og Sanctions, herunder et compliancesårshjul.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Sikkerhed og et godt – såvel fysisk som psykisk - arbejdsmiljø er prioriterede fokuspunkter i hele koncernen.

Koncernen består af mennesker, og vi værner om dem. Koncernen har stort fokus på et godt arbejdsmiljø, og at sikkerheden på vores byggepladser er i top.

Arbejdsmiljøforhold varetages af arbejdsmiljøorganisationen med deltagelse af såvel virksomhedsudpegede som medarbejdervalgte medlemmer valgt efter geografisk placering. Arbejdsmiljøorganisationen kommunikerer til samtlige medarbejdere, primært via virksomhedens intranet. Medlemmerne af arbejdsmiljøorganisationen gennemgår løbende supplerende relevant uddannelse om blandt andet ulykker og nærved-ulykker.

I byggeri er risikoen for arbejdsulykker væsentlig. Koncernen har derfor centraliseret opsynet med arbejdssikkerhed m.v., med henblik på at minimere risikoen for arbejdsulykker, forankre fokus herpå på ledelsesniveau og maksimere arbejdsmiljøet til gavn for medarbejderens trivsel.

- På alle koncernens byggesager afholdes løbende byggemøder med deltagelse af underentreprenører, hvor sikkerhed og arbejdsmiljø på pladsen er et fast punkt.
- Koncernen har årligt et medarbejderseminar, hvor sociale relationer udvikles. Samtidig anvendes seminaret til bl.a. at sætte fokus på modtagne anbefalinger fra Arbejdstilsynet og oplyse om registrerede nær-ved hændelser. Dette med henblik på at dele viden på tværs af organisationen. Herved minimeres risikoen for fremtidige arbejdsulykker på koncernens byggepladser.

Koncernen har ikke registreret nogen alvorlige ulykker på byggepladserne i 2022, og det er ligeledes koncernens hensigt fortsat at undgå ulykker.

Koncernen har tilbage i 2021 besluttet at bidrage til, at det bliver økonomisk lidt mere overskueligt at være på barsel. Virksomhedens medarbejdere kan derfor afholde op til 25 ugers delt barsel med fuld løn, der frit kan deles mellem forældrene i henhold til gældende regler.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Den øverste ledelse i det ultimative moderselskab i koncernen består af en direktion, som varetages af 1 person. Det er ikke vurderet nødvendigt ud fra en forretningsmæssig synsvinkel at udvide antallet af direktionens medlemmer.

De øvrige ledelseslag, som omfatter den registrerede og funktionsdirektionen, består alene af mænd. Koncernen arbejder aktivt med kønsbalance og anmoder om, at der altid, så vidt muligt, bringes kandidater af begge køn i spil ved rekruttering i de øverste ledelseslag. Den nuværende kønsfordeling er påvirket af, at koncernen befinder sig i en branche med en naturlig overvægt af mænd, og ved nyansættelse er faglige kompetencer det vigtigste parameter frem for køn. Koncernens medarbejdere skal uanset køn opleve, at de har samme muligheder for karriere- og lederstillinger.

Redegørelse for politik for dataetik

Koncernen har udarbejdet og implementeret en politik for dataetik. Politikken omfatter at medarbejdere, kunder og leverandørers data i alle henseender indhentes, opbevares og anvendes forsvarligt og fortroligt. Politikken er udformet, så den fungerer i samspil med koncernens GDPR-politik og kommunikeret til koncernens organisation. Det er koncernens erfaring, at et godt kendskab til selskabets GDPR-politik blandt medarbejderne er med til at understøtte en forsvarlig brug af følsomme data.

Generelt lægger koncernen vægt på, at data kun opbevares i det omfang, det er nødvendigt eller påkrævet i henhold til lovgivningen. Ligeledes tilstræbes det, at data i så vidt muligt omfang kun er tilgængelige for medarbejdere, som har brug for det pågældende relevante data.

Koncernen opererer primært i B2B-markedet, hvorved datahåndtering knytter sig hovedsageligt fra indgåelse af kontrakter med leverandører og samarbejdspartnere. Derudover har koncernen i begrænset omfang salg af ejendomme til private samt udlejning. I disse cases indhentes alene de nødvendige data til brug for den enkelte handel eller udlejning.

Koncernen håndterer data om selskabernes medarbejdere i det omfang, det er relevant for deres ansættelse. Koncernen tilstræber kun at indhente og anvende data, der er nødvendig i det konkrete ansættelsesforhold. Koncernens dataetik politik er godkendt på selskabets ledelsesniveau og kommunikeret ud til koncernens medarbejdere, og det vurderes at politikken er medvirkende til en forsvarlig håndtering af data.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2022

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | 2 | 1.272.358 | 593.220 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 2.858 | 8.044 |
| Produktionsomkostninger | | (1.141.024) | (465.555) |
| Bruttoresultat | | 134.192 | 135.709 |
| Distributionsomkostninger | | (3.922) | (2.241) |
| Administrationsomkostninger | 3 | (89.629) | (76.473) |
| Andre driftsindtægter | | 291 | 4.767 |
| Driftsresultat | | 40.932 | 61.762 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 87.378 | 3.231 |
| Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser | | 25.886 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 6 | 20.211 | 61.560 |
| Andre finansielle omkostninger | 7 | (12.561) | (12.706) |
| Resultat før skat | | 161.846 | 113.847 |
| Skat af årets resultat | 8 | (15.555) | (30.645) |
| Årets resultat | 9 | 146.291 | 83.202 |

Koncernens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Grunde og bygninger | | 32.304 | 34.357 |
| Investeringsjendomme | | 346.194 | 184.442 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 5.929 | 3.535 |
| Indretning af lejede lokaler | | 0 | 58 |
| Forudbetalinger for materielle aktiver | | 4.428 | 36.316 |
| Materielle aktiver | 10 | 388.855 | 258.708 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 109.944 | 13.971 |
| Kapitalandele i kapitalinteresser | | 77.931 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 30.375 | 31.344 |
| Finansielle aktiver | 11 | 218.250 | 45.315 |
| Anlægsaktiver | | 607.105 | 304.023 |
| Varer under fremstilling | | 247.985 | 426.100 |
| Fremstillede varer og handelsvarer | | 1.651 | 29.952 |
| Forudbetalinger for varer | | 19.750 | 27.073 |
| Varebeholdninger | | 269.386 | 483.125 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 21.258 | 14.801 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 12 | 160.999 | 84.383 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 60.217 | 0 |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser | | 34.750 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 13 | 36.478 | 41.085 |
| Periodeafgrænsningsposter | 14 | 2.191 | 2.166 |
| Tilgodehavender | | 315.893 | 142.435 |

| | | | |
|--------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 15 | 1.026 | 129.017 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 1.026 | 129.017 |
| <hr/> | | | |
| Likvide beholdninger | | 175.357 | 175.592 |
| <hr/> | | | |
| Omsætningsaktiver | | 761.662 | 930.169 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 1.368.767 | 1.234.192 |
| <hr/> | | | |

Passiver

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 125 | 125 |
| Overført overskud eller underskud | | 408.944 | 289.089 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 10.000 | 0 |
| Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere | | 419.069 | 289.214 |
| Egenkapital tilhørende minoritetsinteressent | | 52.467 | 40.531 |
| Egenkapital | | 471.536 | 329.745 |
| Udskudt skat | 16 | 32.395 | 37.605 |
| Andre hensatte forpligtelser | 17 | 10.913 | 9.697 |
| Hensatte forpligtelser | | 43.308 | 47.302 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 182.905 | 171.888 |
| Bankgæld | | 54.486 | 0 |
| Deposita | | 992 | 0 |
| Anden gæld | | 1 | 47.102 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 18 | 238.384 | 218.990 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 18 | 36.510 | 39.541 |
| Bankgæld | | 342.687 | 393.396 |
| Deposita | | 1.318 | 5.733 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 2.745 | 65.796 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 12 | 42.394 | 17 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 135.331 | 88.952 |
| Skyldig skat | | 14.034 | 9.545 |
| Anden gæld | | 40.520 | 35.175 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 615.539 | 638.155 |
| Gældsforpligtelser | | 853.923 | 857.145 |
| Passiver | | 1.368.767 | 1.234.192 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | | |
| Personaleomkostninger | 4 | | |
| Af- og nedskrivninger | 5 | | |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 20 | | |
| Eventualaktiver | 21 | | |

| | |
|---------------------------------------|----|
| Eventualforpligtelser | 22 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 23 |
| Dattervirksomheder | 24 |

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital t.kr. | Reserve for opskrivninger t.kr. | Overført overskud eller underskud t.kr. | Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr. |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|
| Egenkapital primo | 125 | 174 | 286.812 | 0 | 0 |
| Ændring i regnskabspraksis | 0 | (174) | 2.277 | 0 | 0 |
| Korrigeret egenkapital primo | 125 | 0 | 289.089 | 0 | 0 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (1.000) | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 119.855 | 1.000 | 10.000 |
| Egenkapital ultimo | 125 | 0 | 408.944 | 0 | 10.000 |

| | Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr. | Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr. | I alt t.kr. |
|-------------------------------------|---|--|----------------|
| Egenkapital primo | 287.111 | 40.297 | 327.408 |
| Ændring i regnskabspraksis | 2.103 | 234 | 2.337 |
| Korrigeret egenkapital primo | 289.214 | 40.531 | 329.745 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | (3.500) | (3.500) |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte | (1.000) | 0 | (1.000) |
| Årets resultat | 130.855 | 15.436 | 146.291 |
| Egenkapital ultimo | 419.069 | 52.467 | 471.536 |

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Driftsresultat | | 40.932 | 61.762 |
| Af- og nedskrivninger | | 1.507 | 1.297 |
| Andre hensatte forpligtelser | | 1.216 | (9.968) |
| Ændringer i arbejdskapital | 19 | 145.199 | (162.361) |
| Regulering af investeringsejendomme | | (2.861) | (8.044) |
| Gevinst ved salg af grunde og bygninger | | (3.814) | 0 |
| Øvrige reguleringer | | (2.882) | 0 |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | | 179.297 | (117.314) |
| Modtagne finansielle indtægter | | 20.211 | 61.560 |
| Betalte finansielle omkostninger | | (12.380) | (12.706) |
| Refunderet/(betalt) skat | | (13.750) | (33.964) |
| Andre pengestrømme vedrørende drift | | 0 | 2.498 |
| Pengestrømme vedrørende drift | | 173.378 | (99.926) |
| Køb mv. af materielle aktiver | | (235.955) | (63.865) |
| Salg af materielle aktiver | | 110.992 | 22.855 |
| Køb af virksomheder | | () | (22.746) |
| Modtagne afdrag | | 969 | 4.134 |
| Nettoinvestering i kapitalandele og andre værdipapirer | | (20.063) | 19.336 |
| Investering i associerede virk. Og kapitalinteresser | | (7.570) | 0 |
| Pengestrømme vedrørende investeringer | | (151.627) | (40.286) |
| Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering | | 21.751 | (140.212) |

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Optagelse af lån | 80.988 | 42.546 |
| Afdrag på lån mv. | (76.388) | (141.131) |
| Ændring i kortfristet finansiering | (22.086) | 173.165 |
| Udbetalt udbytte | (4.500) | (11.000) |
| Pengestrømme vedrørende finansiering | (21.986) | 63.580 |
| <hr/> | | |
| Ændring i likvider | (235) | (76.632) |
| Likvider primo | 175.592 | 252.224 |
| Likvider ultimo | 175.357 | 175.592 |
| <hr/> | | |
| Likvider ultimo sammensætter sig af: | | |
| Likvide beholdninger | 175.357 | 175.592 |
| Likvider ultimo | 175.357 | 175.592 |
| <hr/> | | |

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Nettoomsætning

| | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Detailsalg | 2.819 | 71.727 |
| Investorsalg | 1.226.001 | 407.083 |
| Øvrig omsætning | 43.538 | 114.410 |
| Geografiske markeder i alt | 1.272.358 | 593.220 |

Den realiserede omsætning for koncernen er fordelt på tre kategorier og kan alene henføres til det danske marked.

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

| | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|---------------------|---------------|---------------|
| Lovpligtig revision | 531 | 516 |
| Skatterådgivning | 19 | 60 |
| Andre ydelser | 555 | 445 |
| | 1.105 | 1.021 |

4 Personaleomkostninger

| | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Gager og lønninger | 59.325 | 49.089 |
| Pensioner | 0 | 16 |
| Andre omkostninger til social sikring | 471 | 424 |
| Andre personaleomkostninger | 3.513 | 1.358 |
| | 63.309 | 50.887 |

| | | |
|---|----|----|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 77 | 65 |
|---|----|----|

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98b stk. 3, nr. 2 er oplysninger om ledelsesvederlag udeladt.

5 Af- og nedskrivninger

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Afskrivninger på materielle aktiver | 1.507 | 1.297 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | (181) | (8) |
| | 1.326 | 1.289 |

6 Andre finansielle indtægter

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Renteindtægter i øvrigt | 621 | 2.888 |
| Øvrige finansielle indtægter | 19.590 | 58.672 |
| | 20.211 | 61.560 |

Øvrige finansielle indtægter i 2021 inkluderer også salg af værdipapirer og kapitalandele.

7 Andre finansielle omkostninger

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Renteomkostninger i øvrigt | 12.393 | 12.443 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 168 | 263 |
| | 12.561 | 12.706 |

8 Skat af årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Aktuel skat | 17.616 | 16.068 |
| Ændring af udskudt skat | (2.237) | 14.460 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 176 | 117 |
| | 15.555 | 30.645 |

9 Forslag til resultatdisponering

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | 10.000 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret | 1.000 | 1.000 |
| Overført resultat | 119.855 | 69.339 |
| Minoritetsinteressers andel af resultatet | 15.436 | 12.863 |
| | 146.291 | 83.202 |

10 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger t.kr. | Investerings- ejendomme t.kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr. | Indretning af lejede lokaler t.kr. | Forud- betalinger for materielle aktiver t.kr. |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|--|--|--|
| Kostpris primo | 34.966 | 174.557 | 6.539 | 1.759 | 36.316 |
| Overførsler | 0 | 42.960 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgange | 3.888 | 216.619 | 4.377 | 0 | 4.428 |
| Afgange | (6.164) | (100.688) | (2.648) | (852) | (36.316) |
| Kostpris ultimo | 32.690 | 333.448 | 8.268 | 907 | 4.428 |
| Opskrivninger primo | 0 | 9.885 | 0 | 0 | 0 |
| Årets opskrivninger | 0 | 2.861 | 0 | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 12.746 | 0 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger primo | (609) | 0 | (3.004) | (1.701) | 0 |
| Årets afskrivninger | (402) | 0 | (1.098) | (7) | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 625 | 0 | 1.763 | 801 | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (386) | 0 | (2.339) | (907) | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 32.304 | 346.194 | 5.929 | 0 | 4.428 |

Koncernens investeringsejendomme består af 1 erhvervsudlejningsejendom, 1 boligudlejningsejendom med enkelte erhvervslejemål og 5 projektudviklingsområder, der er erhvervet med henblik på projektudvikling og udlejning.

Erhvervsudlejningsejendommen og boligudlejningsejendommen er beliggende centralt i Odense, er værdiansat på baggrund af den afkastbaserede metode ved anvendelse af et afkastkrav på henholdsvis 7% og 4,5%. Årets værdiregulering kan henføres til disse ejendomme.

De 5 projektudviklingsområder, beliggende i henholdsvis Middelfart, Odense N og omkring København, er anskaffet i regnskabsåret og værdiansat på baggrund af handler mellem uafhængige parter.

11 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr. | Kapitalandele i kapital- interesser t.kr. |
|---|---|--|
| Kostpris primo | 6.025 | 0 |
| Overførsler | 212 | 52.149 |
| Tilgange | 7.674 | 0 |
| Afgange | 0 | (104) |
| Kostpris ultimo | 13.911 | 52.045 |
| Opskrivninger primo | 7.946 | 0 |
| Overførsler | 0 | (3) |
| Andel af årets resultat | 87.378 | 25.886 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | 709 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | 0 | 3 |
| Opskrivninger ultimo | 96.033 | 25.886 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 109.944 | 77.931 |

Koncernens investering i kapitalinteresser og associerede virksomheder udgøres af ejendomsselskaber, der måler ejendomme til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort på baggrund af afkastbaserede modeller og indeholder som følge heraf en naturlig usikkerhed ved indregning og måling. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget på baggrund af eksterne valuarvurderinger samt -beregninger. Koncernens andel af dagsværdireguleringer i kapitalinteresser og associerede virksomheder udgør ca. 100 mio. kr.

| Associerede virksomheder | Hjemsted | Ejerandel % |
|---|-----------------|------------------------|
| Havnefronten Horsens ApS | Odense | 50,00 |
| Komplementarselskabet AGI-NREP Sydhavnsgade ApS | Odense | 30,00 |
| AGI-NREP Sydhavnsgade K/S | Odense | 30,00 |
| AG-LPB Udlejningsboliger K/S | Odense | 50,00 |
| AG-LPB Komplementar ApS | Odense | 50,00 |
| AG-Alma JV HoldCo ApS | Odense | 25,00 |

| Kapitalandele i kapitalinteresser | Hjemsted | Ejerandel % |
|---|-----------------|------------------------|
| Smedeland JV Holdco ApS | Aarhus | 10,00 |
| Lyskær JV HoldCo ApS | Aarhus | 10,00 |
| AG Heimstaden ApS* | Odense | 10,00 |
| AA Resi Admin ApS* | Aarhus | 10,00 |
| AGI-NREP Banemarksvej K/S | Odense | 20,00 |
| Komplementarselskabet AGI-NREP Banemarksvej ApS | Odense | 20,00 |

* Selskaberne er afhændet i regnskabsåret

12 Igangværende arbejder for fremmed regning

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 1.153.560 | 397.441 |
| Foretagne acontofaktureringer | (1.034.955) | (313.075) |
| Overført til forpligtelser | 42.394 | 17 |
| | 160.999 | 84.383 |

13 Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender indgår tilgodehavende købesum vedr. salg af anparter samt moms tilgodehavender.

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

15 Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele består i 2021 af investeringer i unoterede kapitalandele samt udlån hertil.

16 Udskudt skat

| | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Bevægelser i året | | |
| Primo | 37.605 | 5.208 |
| Indregnet i resultatopgørelsen | (2.237) | 14.460 |
| Indregnet direkte på egenkapitalen | 0 | 203 |
| Tilgang i.f.m. køb og salg af datterselskab | (2.973) | 17.734 |
| Ultimo | 32.395 | 37.605 |

17 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af afsatte omkostninger til garantier vedrørende opførte byggerier og byggerier under opførelse.

18 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr. | Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr. | Restgæld efter 5 år 2022 t.kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.873 | 10.291 | 182.905 | 123.293 |
| Bankgæld | 3.387 | 0 | 54.486 | 49.723 |
| Deposita | 0 | 0 | 992 | 0 |
| Anden gæld | 29.250 | 29.250 | 1 | 0 |
| | 36.510 | 39.541 | 238.384 | 173.016 |

19 Ændring i arbejdskapital

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|----------------|------------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Ændring i varebeholdninger | 213.739 | (124.379) |
| Ændring i tilgodehavender | (76.417) | (89.921) |
| Ændring i leverandørgæld mv. | 7.877 | 51.939 |
| | 145.199 | (162.361) |

20 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt | 3.819 | 3.503 |

21 Eventualaktiver

Koncernen har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 599 t.kr. som følge af fremførbare skattemæssige særunderskud, som ledelsen ikke anser det for realistisk at anvende indenfor de kommende 3-5 år.

22 Eventualforpligtelser

Koncernen er part i enkelte uafsluttede rets- og voldgiftsager. Det er koncernens vurdering, at udfaldet af disse ikke vil påvirke koncernens økonomiske stilling væsentligt.

Koncernen har indgået låneaftaler med associerede virksomheder og kapitalinteresser med et resttilsagn på 12,9 mio. kr. pr. 31.12.2022.

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har stillet sædvanlige garantier over for bygherrer på igangværende og afsluttede byggerier.

Til sikkerhed for gæld til bank, realkreditinstitutter og andre, er der afgivet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme med en bogført værdi på 378.499 t. kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitutter er der afgivet pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på 193.473 t. kr. pr. 31.12.2022.

Koncernen har afgivet "non-pledge-erklæring" i enkelte af koncernes varebeholdninger.

I forbindelse med opnåelse af byggefinansiering til koncernens detailprojekter er der afgivet transport i momsudbetalinger fra SKAT samt i salgssummer fra solgte enheder til fordel for byggelåns-givende bank.

I forbindelse med opnåelse af finansiering til koncernes joint ventures er der afgivet transport i vederlagsbetalinger fra projektselskaber til fordel for långivende bank.

Af koncernens likvide beholdninger henstår 3.562 t.kr. pr. 31.12.2022 deponeret til sikkerhed for engagementer i kreditinstitutter. De deponerede midler pr. 31. december 2022 hidrørte i al væsentlighed fra en deponeret forudbetaling (sikkerhedsstillelse) fra en investor.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandele i det associerede selskab, Havnefronten Horsens ApS, stillet til sikkerhed. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 22.596 t.kr.

Til sikkerhed for Diget PropCo K/S' anden langfristet gæld indestår datterselskaber som selvskyldnerkautionist overfor Diget PropCo K/S' långiver. Gælden i henhold til denne kaution udgør 17.778 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet pant i nom. 2.333.333 kr. aktier i AG Gruppen A/S, og nom. 1.660.000 kr. anparter i Lærkedal 2 ApS. Gælden udgør 0 kr. pr. 31. december 2022. Den bogførte værdi af de pantsatte kapitalandele udgør 315.082 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for Lærkedal 2 ApS' engagement med pengeinstitut indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist over for Lærkedal 2 ApS' pengeinstitut. Gælden udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for Nørregade 77 ApS' engagement med pengeinstitut indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist over for Nørregade 77 ApS' pengeinstitut. Gælden udgør 4.467 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for Nørregade 77 ApS' realkreditlån i grunde og bygninger indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist. Gælden udgør 26.289 t.kr. pr. 31.12.2022.

Foreninger tilknyttet Nørregade 77 ApS' investeringsejendom har tinglyst 40 t.kr. til sikkerhed for et til enhver tid udestående beløb, der pr. regnskabsdagen udgør 0 kr. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investerings-ejendom udgør 2,5 mio. kr.

24 Dattervirksomheder

| | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|---------------------------------|----------|----------|----------------|
| Lærkedal 2 ApS | Odense | ApS | 100,00 |
| Oak3 Invest ApS* | Odense | ApS | 2,50 |
| Nørregade 77 ApS* | Odense | ApS | 2,50 |
| AG Gruppen A/S | Odense | A/S | 90,00 |
| AG Development A/S | Odense | A/S | 90,00 |
| AG Construction A/S | Odense | A/S | 90,00 |
| AG Investments A/S | Odense | A/S | 90,00 |
| AG Property Management ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| Ørestad Syd ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| Ørestad Syd 2015 ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| Dannebrog Ejendomme Holding ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| Dannebrog Ejendomme ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| Tigergården Holding ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Marielundvej Holding ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| Ejendomsselskabet Lyskær 15 ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Agerbæksvej 13 ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Agerbæksvej 15-17 ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Agerbæksvej 21 ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| Amager Erhvervsforening ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| Yderlandsvej 14 ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Ved Amagerbanen 9 ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Klosterbakken ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG TBT ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Engen ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| Amager Strandvej 100 ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| Amager Strandvej 110 ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AMS 5 ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Solrød Strand Holding ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Solrød Strand ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Nærheden ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Diget ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| Glostrup Butikstov, Diget ApS | Odense | ApS | 90,00 |
| AG Slettensvej ApS | Odense | ApS | 90,00 |

| | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| AG Fynsvej ApS | Odense | ApS | 90,00 |

* Lærkedal ApS ejer 2,5 % af anparterne i henholdsvis Oak3 Invest ApS og Nørregade 77 ApS. Grundet bestemmende indflydelse er disse selskaber at betragte som dattervirksomheder.

Selskaberne Tigergården ApS, BF 1.14 ØS Holding ApS og AG BF 1.14 ØS ApS indgik pr. 01.01.2022 i koncernen, men er i regnskabsperioden afhændet. Resultatet heraf indgår i koncernens resultatopgørelse for 2022.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|---|------|----------------|---------------|
| Nettoomsætning | | 1.920 | 1.923 |
| Bruttoresultat | | 1.920 | 1.923 |
| Administrationsomkostninger | | (2.238) | (2.337) |
| Driftsresultat | | (318) | (414) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 129.194 | 68.578 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 2.351 | 1.615 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | (236) | (141) |
| Resultat før skat | | 130.991 | 69.638 |
| Skat af årets resultat | 5 | (136) | 701 |
| Årets resultat | 6 | 130.855 | 70.339 |

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 514 | 909 |
| Materielle aktiver | 7 | 514 | 909 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 315.293 | 194.254 |
| Andre tilgodehavender | | 30.375 | 31.344 |
| Finansielle aktiver | 8 | 345.668 | 225.598 |
| Anlægsaktiver | | 346.182 | 226.507 |
| Varer under fremstilling | | 4.243 | 0 |
| Varebeholdninger | | 4.243 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 60.584 | 51.049 |
| Tilgodehavende skat | | 4.450 | 318 |
| Periodeafgrænsningsposter | 9 | 31 | 0 |
| Tilgodehavender | | 65.065 | 51.367 |
| Likvide beholdninger | | 10.557 | 12.201 |
| Omsætningsaktiver | | 79.865 | 63.568 |
| Aktiver | | 426.047 | 290.075 |

Passiver

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | | 125 | 125 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 221.235 | 100.196 |
| Overført overskud eller underskud | | 187.709 | 188.893 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 10.000 | 0 |
| Egenkapital | | 419.069 | 289.214 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 207 | 2 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 6.177 | 0 |
| Skyldig skat | | 0 | 21 |
| Anden gæld | | 594 | 838 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.978 | 861 |
| Gældsforpligtelser | | 6.978 | 861 |
| Passiver | | 426.047 | 290.075 |
| Personaleomkostninger | 1 | | |
| Af- og nedskrivninger | 2 | | |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 10 | | |
| Eventualforpligtelser | 11 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 12 | | |

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital t.kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr. | Overført overskud eller underskud t.kr. | Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr. |
|---|----------------------------------|---|--|--|--|
| Egenkapital primo | 125 | 98.093 | 188.893 | 0 | 0 |
| Ændring i regnskabspraksis | 0 | 2.103 | 0 | 0 | 0 |
| Korrigeret egenkapital primo | 125 | 100.196 | 188.893 | 0 | 0 |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (1.000) | 0 |
| Årets resultat | 0 | 121.039 | (1.184) | 1.000 | 10.000 |
| Egenkapital ultimo | 125 | 221.235 | 187.709 | 0 | 10.000 |

| | I alt t.kr. |
|-------------------------------------|----------------|
| Egenkapital primo | 287.111 |
| Ændring i regnskabspraksis | 2.103 |
| Korrigeret egenkapital primo | 289.214 |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte | (1.000) |
| Årets resultat | 130.855 |
| Egenkapital ultimo | 419.069 |

Modervirksomhedens noter

1 Personaleomkostninger

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Gager og lønninger | 1.680 | 1.680 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4 | 4 |
| | 1.684 | 1.684 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 1 | 1 |

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98b stk. 3, nr. 2 er oplysninger om ledelsesvederlag udeladt.

2 Af- og nedskrivninger

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Afskrivninger på materielle aktiver | 217 | 345 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | (181) | 0 |
| | 36 | 345 |

3 Andre finansielle indtægter

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.569 | 749 |
| Øvrige finansielle indtægter | 782 | 866 |
| | 2.351 | 1.615 |

4 Andre finansielle omkostninger

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 181 | 82 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 55 | 59 |
| | 236 | 141 |

5 Skat af årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Aktuel skat | 293 | 21 |
| Ændring af udskudt skat | 102 | 212 |
| Regulering vedrørende tidligere år | (259) | (934) |
| | 136 | (701) |

6 Forslag til resultatdisponering

| | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|---|----------------|---------------|
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | 10.000 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret | 1.000 | 1.000 |
| Overført resultat | 119.855 | 69.339 |
| | 130.855 | 70.339 |

7 Materielle aktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr. |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo | 1.384 |
| Tilgange | 609 |
| Afgange | (1.276) |
| Kostpris ultimo | 717 |
| Af- og nedskrivninger primo | (475) |
| Årets afskrivninger | (217) |
| Tilbageførsel ved afgang | 489 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (203) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 514 |

8 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 94.058 |
| Kostpris ultimo | 94.058 |
| Opskrivninger primo | 98.093 |
| Ændring i anvendt regnskabspraksis | 2.103 |
| Andel af årets resultat | 129.206 |
| Udbytte | (8.167) |
| Opskrivninger ultimo | 221.235 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 315.293 |

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt | 264 | 0 |

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet pant i nom. 2.333.333 kr. aktier i AG Gruppen A/S, og nom. 1.660.000 kr. anparter i Lærkedal 2 ApS. Gælden udgør 0 kr. pr. 31. december 2022. Den bogførte værdi af de pantsatte kapitalandele udgør 315.082 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for Lærkedal 2 ApS' engagement med pengeinstitut indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist over for Lærkedal 2 ApS' pengeinstitut. Gælden udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for Nørregade 77 ApS' engagement med pengeinstitut indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist over for Nørregade 77 ApS' pengeinstitut. Gælden udgør 4.467 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for Nørregade 77 ApS' realkreditlån i grunde og bygninger, indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist. Gælden udgør 26.289 t.kr. pr. 31.12.2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Koncernen og modervirksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår koncernens beholdning af ejendomme, hvor ejendomme, der ikke er domicil ejendomme, fremover præsenteret som investeringsejendomme og måles til dagsværdi. For koncernen medfører praksisændringen en forøgelse af balancesum og egenkapital med henholdsvis 5,2 mio. kr. og 4,1 mio. kr. Den samlede virkning af praksisændringen for koncernen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 2,9 mio. kr. Årets skat af praksisændringen for koncernen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 0,6 mio. kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 2,3 mio. kr.

For modervirksomheden medfører praksisændringen en effekt på årets resultat efter skat på 1,7 mio. kr og egenkapital ultimo på 3,8 mio.kr., mens balancesumme pr. 31.12.2022 er forøget med 4,9 mio.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af virksomheder

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejerboliger og grunde indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Koncernen har tre segmenter med geografisk placering i Danmark. Segmenterne er projektudvikling ved opførelse af fast ejendom til detail og investor samt øvrig omsætning.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen. I produktionsomkostninger indregnes såvel færdigbyggede som igangværende byggerier og omfatter omkostninger til grunde, håndværkerydelser og øvrige direkte omkostninger.

Eventuelle garantiomkostninger omkostningsføres løbende på konstateringstidspunktet.

Projektudviklingsomkostninger omkostningsføres ved afholdelsen og aktiveres først, når et projekt bliver aktuelt.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til distribution af solgte varer samt til salgskampanjer, herunder omkostninger til salg- og distributionspersonale, reklameomkostninger og afskrivninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger og afskrivninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
| Indretning af lejede lokaler | 5-10 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationseværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 10 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationseværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende kapitalinteressers forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn. Varer under fremstilling vedrører igangværende arbejder mens fremstillede varer og handelsvarer er grunde og bygninger til videresalg.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Såfremt salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af, om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for koncernen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Der er ikke udarbejdet særskilt pengestrømsopgørelse for moderselskabet, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat af pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.