



Lærkedal ApS

Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ
CVR-nr. 26865042

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.06.2021

Robin Feddern
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020	11
Koncernens balance pr. 31.12.2020	12
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	15
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020	16
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	25
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020	26
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	28
Modervirksomhedens noter	29
Anvendt regnskabspraksis	32

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lærkedal ApS
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 26865042
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Robin Feddern, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.06.2021

Direktion

Robin Feddern

adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lærkedal ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Lærkedal ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 25.06.2021

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

	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal			
Nettoomsætning	632.707	1.487	360
Bruttoresultat	99.158	1.487	360
Driftsresultat	21.837	(436)	(389)
Resultat af finansielle poster	46.866	(790)	(861)
Årets resultat	56.657	65.771	26.875
Årets resultat ekskl. minoriteter	50.941	65.765	26.875
Balancesum	968.832	994.863	152.527
Investeringer i materielle aktiver	80.230	42.937	1.915
Egenkapital	256.817	171.895	111.084
Egenkapital ekskl. minoriteter	219.222	171.849	111.084
Pengestrømme fra driftsaktivitet	217.346	(3.572)	(73)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(3.140)	(12.454)	13.085
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(138.464)	187.929	(13.000)
Nøgletal			
Bruttomargin (%)	15,67	100,00	100,00
Egenkapitalens forrentning (%)	26,43	46,48	24,20
Soliditetsgrad (%)	22,63	17,27	72,83

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

Da det er andet år, at selskabet udarbejder koncernregnskab, indeholder hoved- og nøgletalsoversigten ikke sammenligningstal for årene 2015-2017 i henhold til årsregnskabslovens § 128 stk. 4.

Bruttomargin (%):

Bruttoresultat * 100

Nettoomsætning

Egenkapitalens forrentning (%):

Årets resultat ekskl. minoriteter * 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital ekskl. minoriteter * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at eje aktier i AG Gruppen A/S, der 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen realiserede i 2020 en omsætning på 632,7 mio. kr. (2019: 1,5 mio. kr.).

Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 73 mio. kr. før skat (2019: 65,8 mio. kr.) og 56,7 mio. kr. efter skat (2019: 65,8 mio.kr.). Årets resultat anses for tilfredsstillende. Koncernens egenkapital ekskl. minoriteter udgør 219,2 mio. kr. pr. 31. december 2020.

Gennem vores joint venture-samarbejder med NREP har vi foreløbig færdiggjort og afleveret 7 projekter, og vi har i 2020 udvidet vores samarbejde med et nyt projekt i Københavns Sydhavn.

Endvidere har koncernen indgået samarbejde med Alma Property Partners med henblik på opførelse af boliger i henholdsvis Herlev og Albertslund.

Der er aktuelt salgsforhandlinger om flere nye projekter, som forventes at udvikle koncernen positivt gennem 2021 og 2022.

Forventet udvikling

Koncernen har ved begyndelsen af 2021 en særdeles stærk pipeline, der skal aktiveres, idet der er indgået yderligere joint venture-samarbejder med både eksisterende og nye samarbejdspartnere.

Den igangværende Coronakrise forventes alene at påvirke koncernen i mindre grad, idet der fortsat er stor interesse for koncernens projekter.

Koncernen står stærkt rustet til fremtiden, og vi er fortrøstningsfulde i forhold til at levere et godt resultat for 2021, om end på et lavere niveau end 2020.

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 ejerlejlighedsprojekt 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.

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 i 2020:

- Indledt arbejdet med udvikling af en formuleret bæredygtighedsstrategi med konkrete mål for affald, fejl, ressourceforbrug samt kompetence/uddannelse.
- Ansat en kvalitets- og bæredygtighedschef for at have endnu mere fokus på, at dette også tænkes ind i forretningsmodellen.

Koncernen arbejder endvidere med certificerings- og mærkningsordninger. Koncernen har en målsætning om, at vores byggerier så vidt muligt skal være opført efter en anerkendt bæredygtigheds certificering som DGNB eller Svanemærket. I samarbejde med NREP har koncernen været del af opførelsen og afleveringen af de to markante byggerier "Greensquare Garden" og "Strandhaverne", der er beliggende nord for Amager Strandpark, og som begge er opført til DGNB Guld. Som et led heri har en række medarbejdere gennemført et uddannelsesforløb inden for disse områder. Ved at omfavne dette vurderer koncernen, at man via påvirkning af under-entreprenører 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.

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, opførelse og salg af ejendomsprojekter, hvor AG Gruppen 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 koncernens generelle forskrifter at betinge sig, at entreprenører og deres underleverandører respekterer grundlæggende menneskerettigheder, herunder lever op til FNs Menneskerettighedserklæring og Den Europæiske Menneskerettighedskonvention.

Manglende overholdelse betragtes som væsentlig misligholdelse af kontrakten.

AG Gruppen sørger dermed for at forebygge, at aktiviteter får en negativ indvirkning på menneskerettighederne. Der har ikke været nogen sager om krænkelse af menneskerettigheder i 2020.

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 arbejder på et udkast til politik på 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 nær-ved-ulykker.

I byggeri er risikoen for arbejdsulykker væsentlig. Koncernen har derfor centraliseret opsynet med arbejds-sikkerhed 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 AG Gruppens byggepladser.

Koncernen har kun registreret få ulykker på koncernens byggepladser i 2020 – og heraf kun en ulykke med alvorlig tilskadecomst, hvor den pågældende efter en kort fraværperiode var tilbage i job. I 2021 vil der blive foretaget en APV, ligesom der fortsat arbejdes på en opdateret byggeplads pjece. Alt sammen med fokus på at mindske risikoen for arbejdsulykker.

Koncernens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning		632.707	1.487
Produktionsomkostninger		(533.549)	0
Bruttoresultat		99.158	1.487
Distributionsomkostninger		(2.604)	0
Administrationsomkostninger	2	(77.349)	(1.923)
Andre driftsindtægter		2.632	0
Driftsresultat		21.837	(436)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.299	66.997
Andre finansielle indtægter	5	60.719	0
Andre finansielle omkostninger	6	(13.853)	(790)
Resultat før skat		73.002	65.771
Skat af årets resultat	7	(16.345)	0
Årets resultat	8	56.657	65.771

Koncernens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Grunde og bygninger		108.043	35.790
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.365	3.341
Indretning af lejede lokaler		69	494
Materielle aktiver	9	111.477	39.625
Kapitalandele i associerede virksomheder		10.740	8.941
Andre tilgodehavender		35.478	4.950
Finansielle aktiver	10	46.218	13.891
Anlægsaktiver		157.695	53.516
Varer under fremstilling		297.843	343.650
Fremstillede varer og handelsvarer		38.330	45.058
Forudbetalinger for varer		22.573	0
Varebeholdninger		358.746	388.708
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.715	53.221
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	1.482	47.310
Andre tilgodehavender		5.349	6.402
Tilgodehavende skat		0	1.602
Periodeafgrænsningsposter	12	1.268	1.905
Tilgodehavender		51.814	110.440
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	148.353	265.717
Værdipapirer og kapitalandele		148.353	265.717
Likvide beholdninger		252.224	176.482
Omsætningsaktiver		811.137	941.347
Aktiver		968.832	994.863

Passiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital		125	125
Reserve for opskrivninger		57	0
Overført overskud eller underskud		219.040	171.724
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		219.222	171.849
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		37.595	46
Egenkapital		256.817	171.895
Udskudt skat	14	5.208	20.950
Andre hensatte forpligtelser	15	19.665	17.819
Hensatte forpligtelser		24.873	38.769
Gæld til realkreditinstitutter		125.938	106.441
Bankgæld		0	116.778
Anden gæld		58.500	89.626
Langfristede gældsforpligtelser	16	184.438	312.845
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	16	114.088	44.761
Bankgæld		220.231	285.990
Deposita		119	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.351	34.707
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	19.777	14.238
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.134	47.383
Gæld til associerede virksomheder		66	0
Skyldig skat		27.441	0
Anden gæld		79.497	44.275
Kortfristede gældsforpligtelser		502.704	471.354
Gældsforpligtelser		687.142	784.199
Passiver		968.832	994.863
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleomkostninger	3		
Af- og nedskrivninger	4		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	18		
Eventualforpligtelser	19		

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20
Dattervirksomheder	21

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer t.kr.
Egenkapital primo	125	0	171.724	0	171.849
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(3.625)	(3.625)
Årets opskrivninger	0	73	0	0	73
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(16)	0	0	(16)
Årets resultat	0	0	47.316	3.625	50.941
Egenkapital ultimo	125	57	219.040	0	219.222

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	46	171.895
Effekt af virksomhedssalg o.l.	39.600	39.600
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(10.000)	(13.625)
Årets opskrivninger	0	73
Øvrige egenkapitalposter	2.863	2.863
Skat af egenkapitalbevægelser	(630)	(646)
Årets resultat	5.716	56.657
Egenkapital ultimo	37.595	256.817

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Driftsresultat		21.837	(436)
Af- og nedskrivninger		1.468	483
Andre hensatte forpligtelser		1.846	0
Ændringer i arbejdskapital	17	87.327	(2.829)
Afgang på goodwill præsenteret under finansielle indtægter		60.177	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		172.655	(2.782)
Modtagne finansielle indtægter		60.719	0
Betalte finansielle omkostninger		(13.853)	(790)
Refunderet/(betalt) skat		2.600	0
Andre pengestrømme vedrørende drift		(4.775)	0
Pengestrømme vedrørende drift		217.346	(3.572)
Køb mv. af materielle aktiver		(80.230)	(17)
Salg af materielle aktiver		8.331	0
Køb af finansielle aktiver		0	(27.477)
Salg af finansielle aktiver		0	40
Modtagne udbytter		2.500	15.000
Udlån		(39.600)	0
Modtagne afdrag		9.072	0
Nettoinvestering i kapitalandele og andre værdipapirer		57.187	0
Salg af virksomhed til minoritetsandele		39.600	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(3.140)	(12.454)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		214.206	(16.026)
Optagelse af lån		45.952	234.000
Afdrag på lån mv.		(105.032)	(41.071)
Ændring i kortfristet finansiering		(65.759)	0
Udbetalt udbytte		(13.625)	(5.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(138.464)	187.929

Ændring i likvider	75.742	171.903
Likvider primo	176.482	4.579
Likvider ultimo	252.224	176.482
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	252.224	176.482
Likvider ultimo	252.224	176.482
<hr/>		

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

Den igangværende coronakrise forventes kun i mindre omfang at få indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Lovpligtig revision	447	16
Skatterådgivning	122	0
Andre ydelser	518	0
	1.087	16

3 Personaleomkostninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	52.470	1.091
Pensioner	29	0
Andre omkostninger til social sikring	376	4
Andre personaleomkostninger	1.200	0
	54.075	1.095

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	67	1
---	----	---

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

4 Af- og nedskrivninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	1.468	483
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	49	0
	1.517	483

5 Andre finansielle indtægter

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	5.553	0
Øvrige finansielle indtægter	55.166	0
	60.719	0

6 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	13.392	51
Øvrige finansielle omkostninger	461	739
	13.853	790

7 Skat af årets resultat

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	34.955	0
Ændring af udskudt skat	(16.139)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(2.422)	0
Refusion i sambeskatning	(49)	0
	16.345	0

8 Forslag til resultatdisponering

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	3.625	0
Overført resultat	47.316	65.765
Minoritetsinteressers andel af resultatet	5.716	6
	56.657	65.771

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.
Kostpris primo	36.624	6.470	1.759
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	43.902	0	0
Tilgange	34.479	1.849	0
Afgange	(8.859)	(2.579)	0
Kostpris ultimo	106.146	5.740	1.759
Opskrivninger primo	261	0	0
Årets opskrivninger	2.936	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(242)	0	0
Opskrivninger ultimo	2.955	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.094)	(3.130)	(1.265)
Årets afskrivninger	(214)	(829)	(425)
Tilbageførsel ved afgang	250	1.584	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.058)	(2.375)	(1.690)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	108.043	3.365	69
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	105.088		

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	6.025	4.950
Tilgange	0	40.478
Afgange	0	(9.950)
Kostpris ultimo	6.025	35.478
Opskrivninger primo	2.916	0
Andel af årets resultat	4.299	0
Udbytte	(2.500)	0
Opskrivninger ultimo	4.715	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.740	35.478

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Havnefronten Horsens ApS	Odense	50,0

11 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	208.230	560.855
Foretagne acontofaktureringer	(226.525)	(527.783)
Overført til forpligtelser	19.777	14.238
	1.482	47.310

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

13 Andre værdipapirer og kapitalandele

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

14 Udskudt skat

Bevægelser i året	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Primo	20.950	0
Indregnet i resultatopgørelsen	(16.139)	0
Indregnet direkte på egenkapitalen	646	0
Tilgang i.f.m. køb og salg af datterselskab	(249)	20.950
Ultimo	5.208	20.950

15 Andre hensatte forpligtelser

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

16 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2020 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.533	15.511	125.938	99.459
Bankgæld	58.395	0	0	0
Anden gæld	49.160	29.250	58.500	0
	114.088	44.761	184.438	99.459

17 Ændring i arbejdskapital

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	29.962	(2.517)
Ændring i tilgodehavender	57.024	142
Ændring i leverandørgæld mv.	341	(454)
	87.327	(2.829)

18 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	3.783	3.327

19 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.

20 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 ejendomme med en bogført værdi på 42.340 t.kr. pr. 31.12.2020 (31.12.2019: 25.962 t.kr.).

Koncernen har afgivet et salgs- og pantsætningsforbud i ejendomme, hvis bogførte værdi udgør 43,0 mio. kr. pr. 31.12.2020.

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitutter er der afgivet pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på 333.057 t.kr. pr. 31.12.2020 (31.12.2019: 356.250 t.kr.).

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

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandele i datterselskaberne AG Agerbæksvej 13 ApS, AG Agerbæksvej 15-17 ApS, AG Agerbæksvej 21 ApS, Amager Erhvervsforening A/S, Yderlandsvej 14 ApS, AG BF 1.14 ØS ApS, AG Engen ApS og Tigergården ApS stillet til sikkerhed for de pågældende selskabers låneengagementer. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 66.525 t.kr. pr. 31.12.2020 (31.12.2019: 63.506 t.kr.).

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandele i det associerede selskab Havnefronten Horsens ApS samt kapitalandele i P/S Ejendomsholding Banemarksvej stillet til sikkerhed. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 77.730 t.kr. pr. 31.12.2020 (31.12.2019: 75.931 t.kr.).

Af koncernens likvide beholdninger udgør deponering 4.142 t.kr. pr. 31.12.2020 (31.12.2019: 40.954 t.kr.), heraf 343 t.kr. deponeret midler til sikkerhed for engagementer i kreditinstitutter.

Koncernen har afgivet pant i varebeholdninger med en bogført værdi på 21.155 t.kr., til sikkerhed for gæld på 26.286 t.kr., indregnet under anden gæld.

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 2020. Den bogførte værdi af de pantsatte aktier udgør 82.694 t.kr. pr. 31.12.2020, mens den bogførte værdi af de pantsatte anparter udgør 63.914 t.kr.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld i Lærkedal 2 ApS er der afgivet 1. prioritets pant i nom. 4.166.667 kr. aktier i AG Gruppen A/S. Gælden udgør 87.750 t.kr. pr. 31. december 2020. Den bogførte værdi af de pantsatte aktier udgør 147.668 t.kr. pr. 31.12.2020.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld i Lærkedal 2 ApS er der afgivet 2. prioritets pant i nom. 2.500.000 kr. aktier i AG Gruppen A/S. Gælden udgør 58.500 t.kr. pr. 31. december 2020. Den bogførte værdi af de pantsatte aktier udgør 88.601 t.kr. pr. 31.12.2020.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i Lærkedal 2 ApS er der afgivet 1. prioritets pant i nom. 2.500.000 kr. aktier i AG Gruppen A/S. Gælden udgør 58.500 t.kr. pr. 31. december 2020. Den bogførte værdi af de pantsatte aktier udgør 88.601 t.kr. pr. 31.12.2020.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i Lærkedal 2 ApS er der afgivet pant i indlånskonto. Saldoen udgør 18 t.kr. pr. 31. december 2020.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut i Nørregade 77 ApS er der afgivet pant i selskabets investerings- ejendom på Østre Stationsvej med regnskabsmæssig værdi på 2,5 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i Nørregade 77 ApS er der afgivet pant i ejerpantebrev nom. 25 mio. kr. i ejendommen Nørregade 77 ApS med en regnskabsmæssig værdi på 24,4 mio. kr.

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.

21 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Lærkedal 2 ApS	Odense	ApS	100,0
Oak3 Invest ApS*	Odense	ApS	2,5
Nørregade 77 ApS*	Odense	ApS	2,5
AG Gruppen A/S	Odense	A/S	90,0
AG Development A/S	Odense	A/S	90,0
AG Construction A/S	Odense	A/S	90,0
AG Investments A/S	Odense	A/S	90,0
AG Property Management ApS	Odense	ApS	90,0
Ørestad Syd A/S	Odense	A/S	90,0
Dannebrog Ejendomme Holding ApS	Odense	ApS	90,0
Dannebrog Ejendomme ApS	Odense	ApS	90,0
Tigergården Holding ApS	Odense	ApS	90,0
Tigergården ApS	Odense	ApS	90,0
AG Krimsvej 17B ApS	Odense	ApS	90,0
AG Agerbæksvej 13 ApS	Odense	ApS	90,0
AG Agerbæksvej 15-17 ApS	Odense	ApS	90,0
AG Agerbæksvej 21 ApS	Odense	ApS	90,0
Amager Erhvervsforening A/S	Odense	A/S	90,0
Yderlandsvej 14 ApS	Odense	ApS	90,0
AG Ved Amagerbanen 9 ApS	Odense	ApS	90,0
AG Klosterbakken ApS	Odense	ApS	90,0
AG TBT ApS	Odense	ApS	90,0
AG Engen ApS	Odense	ApS	90,0
Amager Strandvej 100 A/S	Odense	A/S	90,0
Amager Strandvej 110 ApS	Odense	ApS	90,0
AMS 5 ApS	Odense	ApS	90,0
AG BF 1.14 ØS ApS	Odense	ApS	90,0
AG Eigtveds Allé ApS**	Odense	ApS	90,0
Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS**	Århus	ApS	90,0
AG Mårslet ApS ***	Odense	ApS	90,0

* 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 er i regnskabsåret afhændet.

*** Selskabet er i regnskabsåret lukket ved en solvent likvidation.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning		1.820	1.440
Bruttoresultat		1.820	1.440
Administrationsomkostninger		(2.455)	(1.900)
Driftsresultat		(635)	(460)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.041	15.307
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	50.933
Andre finansielle indtægter	3	1.044	28
Andre finansielle omkostninger	4	(39)	(42)
Resultat før skat		50.411	65.766
Skat af årets resultat	5	530	0
Årets resultat	6	50.941	65.766

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.219	1.329
Materielle aktiver	7	1.219	1.329
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		148.323	161.158
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1
Andre tilgodehavender		35.478	0
Finansielle aktiver	8	183.801	161.159
Anlægsaktiver		185.020	162.488
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.159	3.757
Udskudt skat	9	530	0
Tilgodehavender		26.689	3.757
Likvide beholdninger		9.516	5.873
Omsætningsaktiver		36.205	9.630
Aktiver		221.225	172.118

Passiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital		125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		54.265	27.497
Overført overskud eller underskud		164.832	144.228
Egenkapital		219.222	171.850
Anden gæld		2.003	268
Kortfristede gældsforpligtelser		2.003	268
Gældsforpligtelser		2.003	268
Passiver		221.225	172.118
Personaleomkostninger	1		
Af- og nedskrivninger	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

	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.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	125	27.497	144.227	0	171.849
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(3.625)	(3.625)
Opløsning af opskrivinger	0	3	(3)	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	57	0	0	57
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(23.333)	23.333	0	0
Årets resultat	0	50.041	(2.725)	3.625	50.941
Egenkapital ultimo	125	54.265	164.832	0	219.222

Modervirksomhedens noter

1 Personaleomkostninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	1.652	1.091
Andre omkostninger til social sikring	4	4
	1.656	1.095
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

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

2 Af- og nedskrivninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	485	483
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	13	0
	498	483

3 Andre finansielle indtægter

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	166	28
Øvrige finansielle indtægter	878	0
	1.044	28

4 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	39	42
	39	42

5 Skat af årets resultat

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Ændring af udskudt skat	(530)	0
	(530)	0

6 Forslag til resultatdisponering

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	3.625	0
Overført resultat	47.316	65.766
	50.941	65.766

7 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	1.932
Tilgange	1.332
Afgange	(1.915)
Kostpris ultimo	1.349
Af- og nedskrivninger primo	(603)
Årets afskrivninger	(485)
Tilbageførsel ved afgang	958
Af- og nedskrivninger ultimo	(130)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.219

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	133.660	1	0
Overførsler	1	(1)	0
Tilgange	0	0	40.478
Afgange	(39.603)	0	(5.000)
Kostpris ultimo	94.058	0	35.478
Opskrivninger primo	27.497	0	0
Afskrivninger på goodwill	(14.041)	0	0
Andel af årets resultat	64.082	0	0
Udbytte	(23.333)	0	0
Dagsværdireguleringer	57	0	0
Andre reguleringer	3	0	0
Opskrivninger ultimo	54.265	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	148.323	0	35.478

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Der er i regnskabsperioden indregnet 5.833 t.kr. i goodwill under kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

9 Udskudt skat

	2020
Bevægelser i året	t.kr.
Indregnet i resultatopgørelsen	530
Ultimo	530

Det udskudte skatteaktiv vedrører underskud til fremførsel, der forventes udnyttet ved selskabets egen drift indenfor 3-5 år.

10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	27	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 2020. Den bogførte værdi af de pantsatte aktier udgør 82.694 t.kr. pr. 31.12.2020, mens den bogførte værdi af de pantsatte anparter udgør 63.914 t.kr.

Til sikkerhed for Lærkedal 2 ApS' engagement med pengeinstitut indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist over for Lærkedal 2 ApS' pengeinstitut. Gælden udgør 58.500 t.kr. pr. 31.12.2020.

Til sikkerhed for Nørregade 77 ApS' engagement med pengeinstitut indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist over for Nørregade 77 ApS' pengeinstitut. Gælden udgør 0 kr. pr. 31.12.2020.

Til sikkerhed for Nørregade 77 ApS' realkreditlån i ejendommen Østre Stationsvej 37L, 1. 1, Odense, indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist. Gælden udgør 1.908 t.kr. pr. 31.12.2020.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er 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.

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.

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 gøtgørelser 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

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

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 forholdsmæssige 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 nettorealisationsværdi 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.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, 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 nettorealisationsværdien, 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.

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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

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

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.