



Lærkedal ApS

Papirmester Allé 20
5250 Odense SV
CVR-nr. 26865042

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.05.2022

Robin Feddern
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	12
Koncernens balance pr. 31.12.2021	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	16
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	17
Koncernens noter	19
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	27
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	28
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	30
Modervirksomhedens noter	31
Anvendt regnskabspraksis	34

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lærkedal ApS
Papirmester Allé 20
5250 Odense SV

CVR-nr.: 26865042
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18.05.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 18.05.2022

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

	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal				
Nettoomsætning	593.220	632.707	1.487	360
Bruttoresultat	127.665	99.158	1.487	360
Driftsresultat	53.718	21.837	(436)	(389)
Resultat af finansielle poster	48.854	46.866	(790)	(861)
Årets resultat	76.928	56.657	65.771	26.875
Årets resultat ekskl. minoriteter	68.772	50.941	65.765	26.875
Balancesum	1.231.197	968.832	994.863	152.527
Investeringer i materielle aktiver	162.441	80.230	42.937	1.915
Egenkapital	327.408	256.817	171.895	111.084
Egenkapital ekskl. minoriteter	287.111	219.222	171.849	111.084
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(99.926)	157.169	(3.572)	(73)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(40.286)	57.036	(12.454)	13.085
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	63.580	(138.464)	187.929	(13.000)
Nøgletal				
Bruttomargin (%)	21,74	15,67	100,00	100,00
Egenkapitalens forrentning (%)	28,58	26,43	46,48	24,20
Soliditetsgrad (%)	23,32	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 tredje år, at selskabet udarbejder koncernregnskab, indeholder hoved- og nøgletalsoversigten ikke sammenligningstal for 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 2021 en omsætning på 593,2 mio. kr. (2020: 632,7 mio. kr.). Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 105,8 mio. kr. før skat (2020: 73,0 mio. kr.) og 76,9 mio. kr. efter skat (2020: 56,7 mio. kr.). Årets resultat anses for tilfredsstillende. Koncernens egenkapital udgør 327,4 mio. kr. pr. 31. december 2021.

Der er i året indgået aftale med Topdanmark og NREP omkring opførelse af boliger på Banemarksvej beliggende i Brøndby/Glostrup.

Projektet er AG Gruppens største aftale nogensinde. Endvidere har AG Gruppen indgået samarbejde med Lægernes Pension med henblik på opførelse af boliger i Glostrup. Et samarbejde AG Gruppen har store forventninger til for fremtiden.

Der er aktuelt salgsforhandlinger om flere nye projekter, som forventes at udvikle koncernen positivt de kommende år.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens forventninger til årets resultat var at levere et godt resultat for 2021, dog med et lidt lavere resultat end i 2020. Årets resultat med et overskud på 105,8 mio. kr. før skat, hvilket er bedre end realiseret i 2020, anses dermed for værende tilfredsstillende og bedre end koncernens tidligere udmelding.

Forventet udvikling

Koncernen har ved begyndelsen af 2022 en særdeles stærk pipeline, der skal aktiveres, idet der er indgået yderligere joint venture-samarbejder med både eksisterende og nye samarbejdspartnere.

AG Gruppen står stærkt rustet til fremtiden og er fortrøstningsfulde i forhold til at levere et godt resultat for 2022. I det kommende år afleveres flere større igangværende projekter, hvorved koncernens forventning er en fordobling af omsætningen i forhold til 2021. Koncernen forventer at levere et godt resultat for 2022 om end på lavere niveau i størrelsen 10-20 % i forhold til 2021.

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.

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.

Miljø- og klimapåvirkning

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, herunder:

- Fortsat arbejdet med udvikling af en formuleret bæredygtighedsstrategi med konkrete mål for affald, fejl, ressourceforbrug samt kompetence/uddannelse
- Ansatte en bæredygtighedschef i 2020 for at have endnu mere fokus på, at bæredygtighed og kvalitet tænkes

ind i forretningsmodellen

- Etableret el-lade standere på koncernens nye domicil
- Vedtaget politik omkring beplantning af 10 træer pr. opført lejlighed

Koncernen arbejder endvidere med certificerings- og mærkningsordninger. AG Gruppen har en målsætning og politik vedrørende alle fremtidige projekter, udviklet af AG Gruppen, skal være opført i henhold til bæredygtigheds certificeringen DGNB Guld.

Som et led heri har en række medarbejdere gennemført et uddannelsesforløb inden for dette område. 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 AG Gruppen iværksat arbejde med kortlægning af virksomhedens CO2 påvirkning. Dette for indsamling af data med henblik for vedtagelse af dato omkring målsætning og politikker for at være 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.

Menneskerettigheder

AG Gruppen 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. AG Gruppen 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.

AG Gruppen sørger dermed for at forbygge, at aktiviteter får en negativ indvirkning på menneskerettighederne. Der har ikke været nogen sager om krænkelse af menneskerettigheder i 2021.

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 i 2021 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 nær-ved-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 AG Gruppens byggepladser.

Der er ikke registreret nogle alvorlige ulykker på koncernens byggepladser i 2021.

I 2021 blev der foretaget en APV med flot svarprocent og tilfredsstillende resultat. Derudover arbejdes der løbende på opdatering af byggepladspjece. Alt sammen med fokus på at mindske risikoen for arbejdsulykker.

Koncernen har 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.

Når reglerne om øremærket barsel indføres, tilpasses modellen hertil.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Koncernen har som politik, at begge køn skal have lige mulighed for karriere og valg af ledelsesposter under hensyntagen til de respektive kandidaters kvalifikationer. Koncernens bestyrelse består af 5 medlemmer, heraf 1 kvinde. 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

Bestyrelsen arbejder på en politik for dataetik, som forventes vedtaget og implementeret i 2022.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Nettoomsætning		593.220	632.707
Produktionsomkostninger		(465.555)	(533.549)
Bruttoresultat		127.665	99.158
Distributionsomkostninger		(2.241)	(2.604)
Administrationsomkostninger	2	(76.473)	(77.349)
Andre driftsindtægter		4.767	2.632
Driftsresultat		53.718	21.837
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.231	4.299
Andre finansielle indtægter	5	61.560	60.719
Andre finansielle omkostninger	6	(12.706)	(13.853)
Resultat før skat		105.803	73.002
Skat af årets resultat	7	(28.875)	(16.345)
Årets resultat	8	76.928	56.657

Koncernens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Grunde og bygninger		215.804	108.043
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.535	3.365
Indretning af lejede lokaler		58	69
Forudbetalinger for materielle aktiver		36.316	0
Materielle aktiver	9	255.713	111.477
Kapitalandele i associerede virksomheder		13.971	10.740
Andre tilgodehavender		31.344	35.478
Finansielle aktiver	10	45.315	46.218
Anlægsaktiver		301.028	157.695
Varer under fremstilling		426.100	297.843
Fremstillede varer og handelsvarer		29.952	38.330
Forudbetalinger for varer		27.073	22.573
Varebeholdninger		483.125	358.746
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.801	43.715
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	84.383	1.482
Andre tilgodehavender	12	41.085	5.349
Periodeafgrænsningsposter	13	2.166	1.268
Tilgodehavender		142.435	51.814
Andre værdipapirer og kapitalandele	14	129.017	148.353
Værdipapirer og kapitalandele		129.017	148.353
Likvide beholdninger		175.592	252.224
Omsætningsaktiver		930.169	811.137
Aktiver		1.231.197	968.832

Passiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital		125	125
Reserve for opskrivninger		174	57
Overført overskud eller underskud		286.812	219.040
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		287.111	219.222
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		40.297	37.595
Egenkapital		327.408	256.817
Udskudt skat	15	36.947	5.208
Andre hensatte forpligtelser	16	9.697	19.665
Hensatte forpligtelser		46.644	24.873
Gæld til realkreditinstitutter		171.888	125.938
Anden gæld		47.103	58.500
Langfristede gældsforpligtelser	17	218.991	184.438
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	17	39.541	114.088
Bankgæld		393.396	220.231
Deposita		5.733	119
Modtagne forudbetalinger fra kunder		65.796	3.351
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	17	19.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.952	38.134
Gæld til associerede virksomheder		45	66
Skyldig skat		9.545	27.441
Anden gæld		35.129	79.497
Kortfristede gældsforpligtelser		638.154	502.704
Gældsforpligtelser		857.145	687.142
Passiver		1.231.197	968.832
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleomkostninger	3		
Af- og nedskrivninger	4		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	19		
Eventualaktiver	20		
Eventualforpligtelser	21		

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22
Dattervirksomheder	23

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.
Egenkapital primo	125	57	219.040	0	219.222
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(1.000)	(1.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	117	0	0	117
Årets resultat	0	0	67.772	1.000	68.772
Egenkapital ultimo	125	174	286.812	0	287.111

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	37.595	256.817
Udbetalt ordinært udbytte	(10.000)	(10.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(1.000)
Øvrige egenkapitalposter	4.546	4.663
Årets resultat	8.156	76.928
Egenkapital ultimo	40.297	327.408

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Driftsresultat		53.718	21.837
Af- og nedskrivninger		1.297	1.468
Andre hensatte forpligtelser		(9.968)	1.846
Ændringer i arbejdskapital	18	(162.361)	87.327
Pengestrømme vedrørende primær drift		(117.314)	112.478
Modtagne finansielle indtægter		61.560	60.719
Betalte finansielle omkostninger		(12.706)	(13.853)
Refunderet/(betalt) skat		(33.964)	2.600
Andre pengestrømme vedrørende drift		2.498	(4.775)
Pengestrømme vedrørende drift		(99.926)	157.169
Køb mv. af materielle aktiver		(63.865)	(80.230)
Salg af materielle aktiver		22.855	8.331
Køb af virksomheder		(22.746)	0
Modtagne udbytter		0	2.500
Udlån		0	(39.600)
Modtagne afdrag		4.134	9.072
Nettoinvestering i kapitalandele og andre værdipapirer		19.336	117.363
Salg af virksomhed til minoritetsandele		0	39.600
Pengestrømme vedrørende investeringer		(40.286)	57.036
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(140.212)	214.205
Optagelse af lån		42.546	45.952
Afdrag på lån mv.		(141.131)	(105.032)
Ændring i kortfristet finansiering		173.165	(65.759)
Udbetalt udbytte		(11.000)	(13.625)
Pengestrømme vedrørende finansiering		63.580	(138.464)
Ændring i likvider		(76.632)	75.741

Likvider primo	252.224	176.483
Likvider ultimo	175.592	252.224

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	175.592	252.224
Likvider ultimo	175.592	252.224

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Lovpligtig revision	516	447
Skatterådgivning	60	122
Andre ydelser	445	518
	1.021	1.087

3 Personaleomkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	49.089	52.470
Pensioner	16	29
Andre omkostninger til social sikring	424	376
Andre personaleomkostninger	1.358	1.200
	50.887	54.075
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	64	67

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

4 Af- og nedskrivninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	1.297	1.468
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(8)	49
	1.289	1.517

5 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.888	5.553
Øvrige finansielle indtægter	58.672	55.166
	61.560	60.719

Øvrige finansielle indtægter hidrører fra salg af værdipapirer og kapitalandele.

6 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	12.443	13.391
Øvrige finansielle omkostninger	263	462
	12.706	13.853

7 Skat af årets resultat

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	16.068	34.955
Ændring af udskudt skat	12.690	(16.139)
Regulering vedrørende tidligere år	117	(2.422)
Refusion i sambeskatning	0	(49)
	28.875	16.345

8 Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	1.000	3.625
Overført resultat	67.772	47.316
Minoritetsinteressers andel af resultatet	8.156	5.716
	76.928	56.657

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver t.kr.
Kostpris primo	106.146	5.740	1.759	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	31	0	0
Tilgange	125.326	768	0	36.316
Afgange	(23.375)	0	0	0
Kostpris ultimo	208.097	6.539	1.759	36.316
Opskrivninger primo	2.955	0	0	0
Årets opskrivninger	5.978	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(19)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	8.914	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.058)	(2.375)	(1.690)	0
Årets afskrivninger	(657)	(629)	(11)	0
Tilbageførsel ved afgang	508	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.207)	(3.004)	(1.701)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	215.804	3.535	58	36.316
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	206.890			

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	6.025
Kostpris ultimo	6.025
Opskrivninger primo	4.715
Andel af årets resultat	3.231
Opskrivninger ultimo	7.946
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.971

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

11 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	397.441	208.230
Foretagne acontofaktureringer	(313.075)	(226.525)
Overført til forpligtelser	17	19.777
	84.383	1.482

12 Andre tilgodehavender

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

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

14 Andre værdipapirer og kapitalandele

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

15 Udskudt skat

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	5.208	20.950
Indregnet i resultatopgørelsen	12.690	(16.139)
Indregnet direkte på egenkapitalen	1.315	646
Tilgang i.f.m. køb og salg af datterselskab	17.734	(249)
Ultimo	36.947	5.208

16 Andre hensatte forpligtelser

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

17 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2021 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.291	6.533	171.888	123.293
Bankgæld	0	58.395	0	0
Anden gæld	29.250	49.160	47.103	0
	39.541	114.088	218.991	123.293

18 Ændring i arbejdskapital

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	(124.379)	29.962
Ændring i tilgodehavender	(89.921)	57.024
Ændring i leverandørgæld mv.	51.939	341
	(162.361)	87.327

19 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	3.503	3.783

20 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.

21 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.

22 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 215.804 t. kr. pr. 31.12.2021 (31.12.2020: 113.089 t. kr.).

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitutter er der afgivet pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på 416.786 t. kr. pr. 31.12.2021 (31.12.2020: 289.201 t. kr.).

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 byggelåmsgivende 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 64.256 t.kr. pr. 31.12.2021 (31.12.2020: 4.142 t.kr.) deponeret til sikkerhed for engagementer i kreditinstitutter. De deponerede midler pr. 31. december 2021 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 13.971 t.kr. pr. 31.12.2021 (31.12.2020: 10.740 t.kr.)

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 2021. Den bogførte værdi af de pantsatte aktier udgør 82.694 t.kr. pr. 31.12.2021, 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 58.500 t.kr. pr. 31. december 2021. Den bogførte værdi af de pantsatte aktier udgør 137.879 t.kr. pr. 31.12.2021.

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 2021. Den bogførte værdi af de pantsatte aktier udgør 82.727 t.kr. pr. 31.12.2021.

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 0 t.kr. pr. 31. december 2021. Den bogførte værdi af de pantsatte aktier udgør 82.727 t.kr. pr. 31.12.2021.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i Lærkedal 2 ApS er der afgivet pant i indlånskonto. Saldoen udgør 18 t.kr. pr. 31. december 2021.

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.

23 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
Tigergården ApS	Odense	ApS	90,00
AG Krimsvej 17B 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
BF 1.14 ØS Holding ApS	Odense	ApS	90,00
AG BF 1.14 ØS ApS	Odense	ApS	90,00
AG Nærheden APS	Odense	ApS	90,00
AG Marielundvej Holding ApS	Odense	ApS	90,00
RBJ Ejendomme ApS**	Odense	ApS	90,00
AG Diget ApS	Odense	ApS	90,00

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Glostrup Butikstorv, Diget ApS	Odense	ApS	90,00
AG Fynsvej ApS	Odense	ApS	90,00
AG Slettensvej 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 er i regnskabsåret afhændet

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Nettoomsætning		1.923	1.820
Bruttoresultat		1.923	1.820
Administrationsomkostninger		(2.337)	(2.454)
Driftsresultat		(414)	(634)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		67.011	50.040
Andre finansielle indtægter	3	1.615	1.044
Andre finansielle omkostninger	4	(141)	(39)
Resultat før skat		68.071	50.411
Skat af årets resultat	5	701	530
Årets resultat	6	68.772	50.941

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		909	1.219
Materielle aktiver	7	909	1.219
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		192.151	148.323
Andre tilgodehavender		31.344	35.478
Finansielle aktiver	8	223.495	183.801
Anlægsaktiver		224.404	185.020
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.049	26.159
Tilgodehavende skat		318	530
Tilgodehavender		51.367	26.689
Likvide beholdninger		12.201	9.516
Omsætningsaktiver		63.568	36.205
Aktiver		287.972	221.225

Passiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital		125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		98.093	54.265
Overført overskud eller underskud		188.893	164.832
Egenkapital		287.111	219.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2	0
Skyldig skat		21	0
Anden gæld		838	2.003
Kortfristede gældsforpligtelser		861	2.003
Gældsforpligtelser		861	2.003
Passiver		287.972	221.225
Personaleomkostninger	1		
Af- og nedskrivninger	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	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	54.265	164.832	0	219.222
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(1.000)	(1.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	117	0	0	117
Årets resultat	0	43.711	24.061	1.000	68.772
Egenkapital ultimo	125	98.093	188.893	0	287.111

Modervirksomhedens noter

1 Personaleomkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	1.680	1.652
Andre omkostninger til social sikring	4	4
	1.684	1.656
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

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

2 Af- og nedskrivninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	345	485
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	13
	345	498

3 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	749	166
Øvrige finansielle indtægter	866	878
	1.615	1.044

4 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	82	0
Renteomkostninger i øvrigt	59	39
	141	39

5 Skat af årets resultat

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	21	0
Ændring af udskudt skat	212	(530)
Regulering vedrørende tidligere år	(934)	0
	(701)	(530)

6 Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	1.000	3.625
Overført resultat	67.772	47.316
	68.772	50.941

7 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	1.349
Tilgange	35
Kostpris ultimo	1.384
Af- og nedskrivninger primo	(130)
Årets afskrivninger	(345)
Af- og nedskrivninger ultimo	(475)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	909

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	94.058
Kostpris ultimo	94.058
Opskrivninger primo	54.265
Afskrivninger på goodwill	(5.833)
Andel af årets resultat	72.844
Udbytte	(23.300)
Andre reguleringer	117
Opskrivninger ultimo	98.093
Regnskabsmæssig værdi ultimo	192.151

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	0	27

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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.

11 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 2021. Den bogførte værdi af de pantsatte aktier udgør 77.212 t.kr. pr. 31.12.2021, mens den bogførte værdi af de pantsatte anparter udgør 114.753 t.kr.

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. 31.12.2021.

Til sikkerhed for Nørregade 77 ApS' engagement med pengeinstitut indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist over for Nørregade 77 ApS' pengeinstitut. Gælden udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2021.

Til sikkerhed for Nørregade 77 ApS' realkreditlån i grunde og bygninger, indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist. Gælden udgør 26.601 t.kr. pr. 31.12.2021.

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	5-10 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.

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.

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

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 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.