

Lærkedal ApS

Papirmester Allé 20, 5250 Odense SV

CVR-nr. 26 86 50 42

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024

Dirigent:

.....
Robin Feddern

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	12
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Lærkedal ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. maj 2024
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 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 regnskaberne uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

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

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 regnskaberne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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 regnskaberne 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 bl.a. 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Odense, den 22. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Lærkedal ApS
Adresse, postnr. by	Papirmester Allé 20, 5250 Odense SV
CVR-nr.	26 86 50 42
Stiftet	6. november 2002
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Robin Feddern, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Nettoomsætning	1.220.555	1.272.358	593.220	632.707	1.487
Resultat af finansielle poster	-57.114	120.914	74.937	51.165	66.207
Årets resultat	5.058	146.291	83.202	56.657	65.771
Balancesum					
Balancesum	1.387.158	1.368.767	1.231.197	968.832	994.863
Investeringer i materielle anlægsaktiver	108.044	229.312	37.115	80.230	42.937
Minoritetsinteresser	49.181	52.467	40.531	37.595	46
Egenkapital	459.095	471.537	329.745	256.817	171.895
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-63.715	173.378	-99.926	157.169	-3.572
Pengestrømme til investerings- aktivitet	163.129	-151.627	-40.286	57.036	-12.454
Pengestrømme fra finansierings- aktivitet	-52.552	-21.985	63.580	-138.464	187.929
Pengestrøm i alt	46.862	-234	-76.632	75.741	171.903
Nøgletal					
Bruttomargin	12,0 %	10,3 %	22,9 %	15,7 %	100,0 %
Soliditetsgrad	29,6 %	30,6 %	23,5 %	22,6 %	17,3 %
Egenkapitalforrentning	1,2 %	36,9 %	28,4 %	26,4 %	46,5 %
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæfti- gede					
	82	77	65	68	1

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

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

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

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen realiserede i 2023 en omsætning på 1.220,6 mio. kr. (2022: 1.272,4 mio. kr.).

På den baggrund opnåede koncernen et resultat før finansielle poster på 78,2 mio. kr. (2022: 40,9 mio. kr.), der kan betegnes som tilfredsstillende. Resultatet er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme med 19,2 mio. kr. (2022: 2,9 mio. kr.)

Finansielle poster, særligt resultat af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser, udviser et resultat på -57,1 mio. kr. (2022: 120,9 mio. kr.). Udviklingen er hovedsageligt en konsekvens af forøgede afkastkrav på selskabets projekter med boligejendomme i samarbejder og stigende renter. Udviklingen er derfor i tråd med markedsudviklingen.

Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 21 mio. kr. før skat (2022: 161,8 mio. kr.) og 5,1 mio. kr. efter skat (2022: 146,3 mio. kr.).

Årets driftsresultat anses for tilfredsstillende, men de negative værdireguleringer utilfredsstillende om end markedskonforme. Koncernens egenkapital udgør 459,1 mio. kr. pr. 31. december 2023.

AG Gruppen har i året udvidet samarbejdet med Lægernes Pension med yderligere tre boligprojekter, så samarbejdet for nu indeholder opførelse af over 900 boliger. AG Gruppen har ligeledes indgået en joint venture aftale om 40.000 kvadratmeter boligudlejning på Sjælland, betinget af lokalplan.

Koncernen har færdigopført og solgt 28.400 kvadratmeter i det sydlige København sammen med NREP - den største boligtransaktion i Danmark i 2023.

Årets resultat i forhold til tidligere udmeldte forventninger

Koncernens forventninger til året var at levere en omsætning på niveau med 2022 samt en forbedring af driftsresultatet med ca. 50% i forhold til 2022.

Koncernen har realiseret en omsætning på 1.220,6 mio. kr., hvilket er 4,1% under 2022 og dermed realiseret på niveau som forventet. Driftsresultatet på 78,2 mio. kr. er en forbedring med 91,2% i forhold 2022 og dermed realiseret bedre end forventet.

Årets resultat endte med et overskud på 21 mio. kr. før skat, hvilket er væsentligt under årets forventning, primært som følge af stigende afkastniveauer, som har påvirket resultat af kapitalandele negativt, jf. ovenfor.

Koncernen tog allerede i 2022 en strategisk beslutning om i fremtiden at udvide forretningen til at inkludere en større del af den samlede værdikæde. Derfor er koncernen i gang med at opbygge en ejendomsportefølje med henblik på udlejning og drift, der kan generere løbende afkast herunder op- og nedskrivning af porteføljen i henhold til dagsværdiprincipperne.

Det er koncernens vurdering, at det har været den strategisk rigtige beslutning, men de let vanskeligere markedsforhold ses afspejlet i årets resultat for 2023 i form af flere nedskrivninger i henhold til dagsværdiprincipperne.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

Koncernen har ved begyndelsen af 2024 en særdeles stærk pipeline af projekter, som opstartes i 2024.

AG Gruppen står godt rustet til fremtiden, med en stærk likviditet på 299,5 mio. kr., inkl. deponerede midler frigivet primo januar 2024 og er fortrøstningsfuld i forhold til at levere et godt resultat for 2024. I det kommende år igangsættes flere projekter samt videreopførelse af igangværende byggerier.

Koncernen forventer en omsætning i 2024, som er 15-20% lavere end 2023, og et fald i driftsresultatet med ca. 50% i forhold til 2023, primært grundet periodeforskydninger.

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.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

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

Renteudvikling og ændringer på afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme såvel på egne bøger samt i joint venture samarbejder, i såvel opadgående som nedadgående retning.

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 snart 40 år vist at have særlige evner til at styre denne form for risici.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernens forretningsmodel er baseret på udvikling, projektering, opførelse, salg og drift 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. Koncernen arbejder med respekt for lokale områders historie, kultur og arkitektur.

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. I tillæg hertil sikrer koncernen praktik- og uddannelsespladser indenfor flere fagligheder.

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.

Ledelsesberetning

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.

Koncernen har i arbejdet med de sociale minimumsgarantier under EU's taksonomiforordning forpligtet sig til internationalt anerkendte principper såsom OECD's Retningslinier for Multinationale Virksomheder 2023, OECD's Due Diligence Vejledning til ansvarlig forretningsadfærd 2018, FN's Retningslinier for Erhvervsliv og Menneskerettigheder (UNGP'er) 2011 samt Den Internationale Arbejdsorganisations (ILO) Treparts erklæring om principper vedrørende multinationale virksomheder og socialpolitik 2022. Disse principper danner grundlaget for koncernens stræben efter en social bæredygtig udvikling, der omfatter menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder og bekæmpelse af korruption samt leve op til miljøhensyn via arbejdet med DGNB og taksonomiforordningen. Koncernen vil som led i arbejdet med compliance til taksonomiforordningen sikre de operationelle foranstaltninger løbende.

Der har ikke været nogen sager om krænkelse af menneskerettigheder i 2023, hvilket også er koncernens forventninger til fremtiden.

Antikorruption og bestikkelse

De væsentligste risici relateret til antikorruption og bestikkelse er eventuel anvendelse af underentreprenører, som ikke overholder national lovgivning og internationalt anerkendte standarder og konventioner. Koncernen lægger vægt på, at underentreprenører skal overholde dette, og har det derfor i 2023 indarbejdet dette i sine kontrakter, hvor leverandøren skal bekræfte overholdelse og at de vil underrette Lærkedal koncernen, hvis de oplever brud.

Koncernen har i 2023 ligeledes udarbejdet og implementeret politik for ABAC og Sanctions, herunder et compliancesårshjul. Koncernen arbejder i øvrigt udelukkende i Danmark, som er blandt de lande i verden med lavest korruption, hvorfor risikoen må vurderes ganske lav.

Vi har ikke i 2023 konstateret brud på vores ABAC og Sanctions politik.

Politiken vil blive videreført i 2024.

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 et stort fokus på godt arbejdsmiljø og på, 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 relevant, supplerende uddannelse om blandt andet ulykker og nær-ved hændelser.

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 fremtidig arbejdsulykker på AG Gruppens byggepladser.

Ledelsesberetning

Koncernen har registreret tre ulykker på byggepladserne i 2023. Ulykkerne gennemgås, og der træffes foranstaltninger for at lære af ulykkerne og undgå ulykker i fremtiden.

Koncernen har besluttet, at medarbejdere kan afholde op til 22 ugers barsel med fuld løn, ud af de fælles barselsuger, der kan deles i henhold til gældende regler. Koncernen har noteret sig, at medarbejderne har taget godt imod initiativet og gør brug heraf.

Påvirkning af det eksterne miljø

I byggebranchen er risikoen for miljø- og klimapåvirkning i form af råstof- og energiforbrug, støv, støj og affald væsentlig. Branchen står for en stor del af verdens CO2-belastning og affald.

Koncernen er sit ansvar bevidst i forhold til miljø- og klimapåvirkninger. Derfor omfavner koncernen bæredygtighedsstrømningerne og arbejder aktivt for at være med til at drive initiativer, der kan være en del af løsningen.

Konkret har koncernen lavet flere tiltag i 2023, herunder:

- ▶ Medstiftere af det nye fællesskab "Partners for Sustainable Real Estate and Construction" ved Rådet for Bæredygtigt Byggeri.
- ▶ Efteruddannet en DGNB-konsulent i taksonomi-forordningen ved Rådet for Bæredygtigt Byggeri, og vi råder nu over i alt 8 DGNB konsulenter.
- ▶ Screenet to projekter op mod EU taksonomiens vejledninger "7.1 Opførelse af nye bygninger" og "7.7 Erhvervelse og ejerskab af bygninger".
- ▶ Igangsat informationsindsamling og etablering af styregruppe for implementering af ESG-rapportering samt EU taksonomi på tværs af organisationen.
- ▶ Igangsat en styregruppe for affaldshåndtering med konkrete mål for sorteringen og mængder af byggeaffald i opførelsesperioden.
- ▶ Etableret flere ladestandere på koncernens domicil i Odense. Der er nu totalt 8 ladestandere, dette underbygger politikken om, at firmabiler løbende skiftes til elbiler.

Derudover har koncernen tidligere foretaget flere tiltag, herunder:

- ▶ Vedtaget en politik om at firmabiler fremadrettet kun kan være elbiler.
- ▶ Køb af alt strøm som certificeret grøn strøm.
- ▶ Iværksat arbejde med kortlægning af virksomhedens CO2-påvirkning i henholdsvis scope 1 og scope 2.

Koncernen arbejder endvidere med certificerings-ordningen DGNB. AG Gruppen har en politik om, at alle fremtidige AG Gruppens udviklede projekter skal være opført minimum i henhold til certificeringen DGNB Guld.

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

Sideløbende med de konkrete tiltag deltager koncernen aktivt i diverse tænketanke og netværk for hele tiden at være på forkant med udviklingen.

Ledelsesberetning

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Selskabets administrerende direktør er den eneste ansatte.

Oversigt

	2023
<i>Øverste ledelsesorgan</i>	
Samlet antal medlemmer	1
Underrepræsenteret køn i %	0
<i>Øvrige ledelsesniveauer</i>	
Samlet antal medlemmer	0

Øverste ledelsesorgan

Lærkedal ApS har ikke en bestyrelse, så direktionen er virksomhedens øverste ledelsesorgan. Da der ikke er nogen ansatte i virksomheden, er der ikke nogen øvrige ledelse, og der er derfor ikke opstillet noget mål.

Øvrige ledelsesniveauer

Lærkedal ApS har ikke en bestyrelse, så direktionen er virksomhedens øverste ledelsesorgan. Da der ikke er nogen ansatte i virksomheden, er der ikke nogen øvrige ledelse, og der er derfor ikke opstillet noget mål.

Redegørelse for dataetik

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

Generelt lægger koncernen vægt på, at data kun opbevares i det omfang, det er nødvendigt, eller når det er påkrævet i henhold til lovgivningen. Ligeledes tilstræbes det, at data i videst mulige omfang kun er tilgængelige for medarbejdere, som har brug for de pågældende data.

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

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

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
3	Nettoomsætning	1.220.555	1.272.358	2.281	1.920
	Produktionsomkostninger	-1.073.781	-1.141.024	0	0
	Bruttoresultat	146.774	131.334	2.281	1.920
	Distributionsomkostninger	-3.357	-3.922	0	0
18,4,5	Administrationsomkostninger	-84.466	-89.629	-2.625	-2.238
	Resultat af primær drift	58.951	37.783	-344	-318
	Andre driftsindtægter	0	291	0	0
	Andre driftsomkostninger	-4	0	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	58.947	38.074	-344	-318
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	19.217	2.858	0	0
	Resultat før finansielle poster	78.164	40.932	-344	-318
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.025	129.194
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-40.989	87.378	0	0
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	1.086	25.886	0	0
6	Finansielle indtægter	10.579	20.211	4.175	2.351
7	Finansielle omkostninger	-27.790	-12.561	-457	-236
	Resultat før skat	21.050	161.846	5.399	130.991
8	Skat af årets resultat	-15.992	-15.555	-555	-136
	Årets resultat	5.058	146.291	4.844	130.855
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Anpartshaveren i Lærkedal ApS	4.844	130.855		
	Minoritetsinteresser	214	15.436		
		5.058	146.291		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
10		Materielle anlægsaktiver			
		32.290	32.305	0	0
		366.684	346.194	5.387	0
		5.131	5.928	576	514
		0	0	0	0
		0	4.428	0	0
		<u>404.105</u>	<u>388.855</u>	<u>5.963</u>	<u>514</u>
11		Finansielle anlægsaktiver			
		0	0	309.162	315.293
		74.248	109.944	0	0
		88.074	77.931	0	0
		25.972	29.729	0	0
		29.383	30.374	29.384	30.375
		500	590	0	0
		<u>218.177</u>	<u>248.568</u>	<u>338.546</u>	<u>345.668</u>
		Anlægsaktiver i alt			
		<u>622.282</u>	<u>637.423</u>	<u>344.509</u>	<u>346.182</u>
		Omsætningsaktiver			
		Varebeholdninger			
		122.760	247.985	0	4.243
		15.780	1.651	0	0
		0	19.750	0	0
		<u>138.540</u>	<u>269.386</u>	<u>0</u>	<u>4.243</u>
		Tilgodehavender			
		14.821	21.258	0	0
12		296.469	160.999	0	0
		2.076	0	65.485	60.584
		302	60.217	0	0
		229	5.003	0	0
		2.519	0	5.634	4.450
		86.859	36.932	0	0
13		841	2.191	0	31
		<u>404.116</u>	<u>286.600</u>	<u>71.119</u>	<u>65.065</u>
		Likvide beholdninger			
		<u>222.220</u>	<u>175.358</u>	<u>2.912</u>	<u>10.557</u>
		Omsætningsaktiver i alt			
		<u>764.876</u>	<u>731.344</u>	<u>74.031</u>	<u>79.865</u>
		AKTIVER I ALT			
		<u>1.387.158</u>	<u>1.368.767</u>	<u>418.540</u>	<u>426.047</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern					
Note	t.kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. januar 2023	125	408.945	10.000	419.070	52.467	471.537
	Overført via resultatdisponering	0	-8.156	13.000	4.844	214	5.058
	Udloddet udbytte	0	0	-10.000	-10.000	-3.500	-13.500
	Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-4.000	0	-4.000	0	-4.000
	Egenkapital 31. december 2023	125	396.789	13.000	409.914	49.181	459.095

		Modervirksomhed				
Note	t.kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2023	125	221.236	187.709	10.000	419.070
9	Overført via resultatdisponering	0	-6.130	-2.026	13.000	4.844
	Udloddet udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
	Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-4.000	0	-4.000
	Egenkapital 31. december 2023	125	215.106	181.683	13.000	409.914

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2023	2022
	Årets resultat	5.058	146.291
22	Reguleringer	55.818	-112.193
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	60.876	34.098
23	Ændring i driftskapital	-143.741	145.199
	Pengestrømme fra primær drift	-82.865	179.297
	Renteindbetalinger m.v.	10.578	20.211
	Renteudbetalinger m.v.	-27.790	-12.380
	Betalt selskabsskat	-638	-13.750
	Andre pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	37.000	0
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-63.715	173.378
	Køb af materielle anlægsaktiver	-102.658	-235.955
	Salg af materielle anlægsaktiver	215.073	110.992
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-59.713	-27.633
	Salg af finansielle anlægsaktiver	30.373	0
	Modtagne udbytter	18.846	0
	Modtagne afdrag på udlån	61.208	969
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	163.129	-151.627
	Udbetalt udbytte	-17.500	-4.500
	Provenu ved optagelse af langfristede gældsforpligtelser	107.294	80.989
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-142.346	-76.388
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	-22.086
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-52.552	-21.985
	Årets pengestrøm	46.862	-234
	Likvider 1. januar	175.358	175.592
24	Likvider 31. december	222.220	175.358

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lærkedal ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en tilknyttet virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte tilknyttede virksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor køber har haft væsentlig indflydelse på udformningen af aktivet indregnes som nettoomsætning, i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte entreprisearbejder (produktionsmetoden). Metoden anvendes når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden kan måles pålideligt.

Når indtægter fra en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes kun omsætning svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive betalt af modparten.

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

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

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

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampagner m.v. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger. Salgs- og markedsføringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når virksomheden opnår kontrol med salgs- eller markedsføringsproduktet.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, 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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I kapitalinteresser og associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avancer/tab.

Posten omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i fællesledede virksomheder ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Entreprisekontrakter

Igangværende leverancer af serviceydelser og igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når resultatet af en igangværende kontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgsværdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acontofaktureringer og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger om nettoomsætningens fordeling på aktiviteter og på geografiske markeder, hvis disse afviger betydeligt indbyrdes med hensyn til tilrettelæggelsen af salget af varer og tjenesteydelser.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.}}$

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
3 Segmentoplysninger				
Nettoomsætning fordelt på forretnings-segmenter:				
Detailsalg	116.585	2.819	0	0
Investorsalg	1.086.445	1.226.001	0	0
Øvrig omsætning	17.525	43.538	2.281	1.920
	<u>1.220.555</u>	<u>1.272.358</u>	<u>2.281</u>	<u>1.920</u>

Koncern

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

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
4 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.661	1.342	228	36
	<u>1.661</u>	<u>1.342</u>	<u>228</u>	<u>36</u>
5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Lovpligtig revision	575	531	30	30
Skatterådgivning	217	19	0	0
Andre ydelser	207	555	0	0
	<u>999</u>	<u>1.105</u>	<u>30</u>	<u>30</u>
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.409	1.569
Renteindtægter i øvrigt	985	621	8	0
Andre finansielle indtægter	9.594	19.590	758	782
	<u>10.579</u>	<u>20.211</u>	<u>4.175</u>	<u>2.351</u>
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	270	181
Renteomkostninger i øvrigt	25.913	12.393	126	55
Andre finansielle omkostninger	1.877	168	61	0
	<u>27.790</u>	<u>12.561</u>	<u>457</u>	<u>236</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
8 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.974	17.616	694	293
Årets regulering af udskudt skat	13.396	-2.237	48	102
Regulering af skat vedrørende tidligere år	622	176	-187	-259
	<u>15.992</u>	<u>15.555</u>	<u>555</u>	<u>136</u>

t.kr.	Modervirksomhed	
	2023	2022
9 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	13.000	10.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	4.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-6.130	121.039
Overført resultat	-6.026	-1.184
	<u>4.844</u>	<u>130.855</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern					I alt
	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2023	32.691	333.448	8.267	907	4.428	379.741
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	87.425	0	0	0	87.425
Tilgange	375	19.746	498	0	0	20.619
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	-5.387	0	0	0	-5.387
Afgange	0	-194.809	-51	0	-4.428	-199.288
Overført	0	109.759	0	0	0	109.759
Kostpris 31. december 2023	33.066	350.182	8.714	907	0	392.869
Opskrivninger 1. januar 2023	0	12.746	0	0	0	12.746
Årets værdireguleringer	0	19.217	0	0	0	19.217
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	0	-15.461	0	0	0	-15.461
Opskrivninger 31. december 2023	0	16.502	0	0	0	16.502
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	386	0	2.339	907	0	3.632
Afskrivninger	390	0	1.271	0	0	1.661
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-27	0	0	-27
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	776	0	3.583	907	0	5.266
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	32.290	366.684	5.131	0	0	404.105

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 20.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

t.kr.	Modervirksomhed		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	0	717	717
Tilgange	5.387	0	5.387
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	290	290
Kostpris 31. december 2023	5.387	1.007	6.394
Opskrivninger 1. januar 2023	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2023	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	203	203
Afskrivninger	0	228	228
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	431	431
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	5.387	576	5.963

Investeringsejendomme

Koncern

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme i form af udlejningsejendomme og byggeprojekter (byggeretter). Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens §38

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkel ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Dagsværdien er fastsat på niveau 3 i dagsværdihierakiet.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Koncernens investeringsejendomme omfatter dels udlejningsejendomme (182.242 t.kr.) og dels ejendomme, som påtænkes anvendt til byggeprojekter (184.442 t.kr.).

Udlejningsejendommene omfatter

- ▶ En kontorejendom i det centrale Odense (49.053 t.kr.) som er værdiansat på basis af et afkastkrav på 7,5%. Værdiansættelsen baserer sig på aktuel leje svarende til ca. 63% af lejen og skønnet leje for ikke-udlejede lokaler svarende til 37% af lejen. Lejen for ikke-udlejede lokaler er fastsat til 650 kr. pr. kvm. i gennemsnit ud fra nuværende stand.
- ▶ En ejendom i det centrale Odense (37.620 t.kr.), som består af kontorlejemål (40% af areal) og boliglejemål (60% af areal). Værdiansættelsen baserer sig på aktuelle lejekontrakter, svarende til ca. 1.082 kr. kvm. i gennemsnit. Dagsværdien er fastsat ud fra et normalafkast på 5,25%, som er et vægtet afkast under hensyntagen til anvendelsen.
- ▶ En logistik- og kontorejendom i Middelfart (90.182 t.kr.), som er værdiansat på basis af et afkastkrav på 7,0%. Værdiansættelsen baserer sig på aktuel leje.
- ▶ En erhvervsejendom i Middelfart (5.387 t.kr.), som er erhvervet i 2023 og værdiansat til en dagsværdi opgjort som kostprisen. Dagsværdien modsvarer et afkast på 7,4%. Ejendommen er fuld udlejet og ventes også fuldt udlejet fremadrettet.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Byggeprojekter (byggeretter) omfatter

- ▶ Ejendomme i Risskov i Århus (125.000 t.kr.) omfattende ca. 31.500 kvm. byggeretter til primært boligbyggeri, hvor der foreligger lokalplan. Byggeretterne er værdiansat til 3.968 kr. pr. kvm. i gennemsnit på basis af en residualberegning, hvor de væsentligste parametre i beregningen er byggebudgettet, finansieringsomkostninger og developer fee, en afkastsats på 4,75%, en gennemsnitlig leje på 1.600 kr. pr. kvm. for bolig og 1.500 kr. for erhverv samt driftsomkostninger på 243 kr. pr. kvm. i gennemsnit.
- ▶ Ejendomme i Solrød Strand (41.456 t.kr.) omfattende ca. 7.920 kvm. byggeretter til boligbyggeri, hvor der foreligger lokalplan. Byggeretterne er værdiansat til 5.234 kr. pr. kvm. på basis af en residualberegning, hvor de væsentligste parametre i beregningen er byggebudgettet, finansieringsomkostninger og developer fee, en afkastsats på 4,75%, en gennemsnitlig leje på 1.800 kr. pr. kvm. og driftsomkostninger på 250 kr. pr. kvm.
- ▶ Arealer i Middelfart og Odense (17.986 t.kr.), hvor der forventes lokalplan i 2025 eller 2026 på sammenlagt ca. 33.000 kvm. boligbyggeretter. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris er fastholdt på niveau med indirekte indkøbspriser fra 2022, henset til den fortsatte usikkerhed omkring lokalplan og udnyttelsesmuligheder.

Følsomheden i værdiansættelsen af udlejningsejendommene kan illustreres ved, at et fald i afkastsatsen på 0,25% medfører en stigning i værdien på 6.577 t.kr., og en stigning i afkastsatsen på 0,25% medfører et fald i værdien på 6.341 t.kr.

Værdiansættelsen af byggeretterne er behæftet med usikkerhed afledt af, at der indgår en lang række forudsætninger i værdiansættelsen som beskrevet. Følsomheden på ejendommene i Risskov og Solrød Strand kan illustreres ved, at såfremt værdien af byggeretterne er 1.000 kr. lavere pr. kvm. byggeret, så falder dagsværdien med 39.420 t.kr., og såfremt værdien af byggeretterne er 1.000 kr. højere så stiger dagsværdien med 39.420 t.kr.

Det har medvirket eksternt valuar ved værdiansættelsen af 38% af investeringsejendommene opgjort på basis af dagsværdien.

I 2023 er ejendommene i Risskov i Århus, i overensstemmelse med selskabets anvendte regnskabspraksis, reklassificeret fra varebeholdninger til investeringsejendomme og reguleret til dagsværdi. Ændringen har medført en positiv værdiregulering på 15.241 t.kr. Ændringen sker afledt af, at koncernen i 2023 har besluttet at ejendommen, som blev indkøbt i 2018 med henblik på udvikling og salg, skal udvikles og udlejes af koncernen eventuelt sammen med en investeringspartner.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern					I alt
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	Andre tilgodehavender	Deposita, finansielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2023	13.911	52.045	29.729	30.374	590	126.649
Tilgange	42.289	9.058	8.366	29.384	0	89.097
Afgange	-18.160	0	-12.123	-30.375	-90	-60.748
Kostpris 31. december 2023	38.040	61.103	25.972	29.383	500	154.998
Værdireguleringer 1. januar 2023	96.033	25.886	0	0	0	121.919
Modtaget udbytte	-18.846	0	0	0	0	-18.846
Årets resultat	-40.989	1.085	0	0	0	-39.904
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	10	0	0	0	0	10
Værdireguleringer 31. december 2023	36.208	26.971	0	0	0	63.179
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	74.248	88.074	25.972	29.383	500	218.177

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Koncern

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Havnefronten Horsens ApS	Odense	50,00 %
Komplementarselskabet AGI-NREP Sydhavnsgade ApS	Odense	30,00 %
AGI-NREP Sydhavnsgade K/S	Odense	30,00 %
AG-LPB Udlejningsboliger K/S	Odense	50,00 %
AG-LPB Komplementar ApS	Odense	50,00 %
AG-LPB VABN Holding K/S	Odense	50,00 %

Kapitalinteresser

Smedeland JV HoldCo ApS	Odense	10,00 %
Lyskær JV HoldCo ApS	Odense	10,00 %
AGI-NREP Banemarksvej K/S	Odense	20,00 %
Komplementarselskabet AGI-NREP Banemarksvej ApS	Odense	20,00 %

t.kr.	Modervirksomhed		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2023	94.058	30.375	124.433
Tilgange	0	29.384	29.384
Afgange	0	-30.375	-30.375
Kostpris 31. december 2023	94.058	29.384	123.442
Værdireguleringer 1. januar 2023	221.235	0	221.235
Modtaget udbytte	-8.156	0	-8.156
Årets resultat	2.025	0	2.025
Værdireguleringer 31. december 2023	215.104	0	215.104
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	309.162	29.384	338.546

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Modervirksomhed

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Lærkedal 2 ApS	Odense	100,00 %
Oak3 Invest ApS*	Odense	2,50 %
Nørregade 77 ApS*	Odense	2,50 %
AG Gruppen A/S	Odense	90,00 %
AG Development A/S	Odense	90,00 %
AG Construction A/S	Odense	90,00 %
AG Investments A/S	Odense	90,00 %
AG Property Management ApS	Odense	90,00 %
Ørestad Syd ApS	Odense	90,00 %
Ørestad Syd 2015 ApS	Odense	90,00 %
AG Dannebrogsgade Holding ApS	Odense	90,00 %
AG Dannebrogsgade ApS	Odense	90,00 %
Tigergården Holding ApS	Odense	90,00 %
AG Marielundvej Holding ApS	Odense	90,00 %
Ejendomsselskabet Lyskær 15 ApS	Odense	90,00 %
AG Slettensvej ApS	Odense	90,00 %
AG Solrød Strand Holding ApS	Odense	90,00 %
AG Solrød Strand ApS	Odense	90,00 %
AG Agerbæksvej 13 ApS	Odense	90,00 %
AG Agerbæksvej 15-17 ApS	Odense	90,00 %
AG Agerbæksvej 21 ApS	Odense	90,00 %
VABN ApS	Odense	90,00 %
AG Nærheden ApS	Odense	90,00 %
AG Diget ApS	Odense	90,00 %
Glostrup Butikstorv, Diget ApS	Odense	90,00 %
AG Fynsvej ApS	Odense	90,00 %
AG Havneøen Holding ApS	Odense	90,00 %
Havneøen ApS	Odense	90,00 %
Promenadehuset Horsens ApS	Odense	90,00 %
Fjordhus Horsens ApS	Odense	90,00 %
Horsens Ø-Park ApS	Odense	90,00 %
AG Klosterbakken ApS	Odense	90,00 %
AG TBT ApS	Odense	90,00 %
AG Engen ApS	Odense	90,00 %
Amager Strandvej 100 ApS	Odense	90,00 %
Amager Strandvej 110 ApS	Odense	90,00 %
AMS 5 ApS	Odense	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.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
12 Entrepriskontrakter				
Salgsværdi af udført arbejde	1.342.227	1.153.560	0	0
Acontofaktureringer	-1.077.549	-1.034.955	0	0
	<u>264.678</u>	<u>118.605</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
der indregnes således:				
Entrepriskontrakter (aktiver)	296.469	160.999	0	0
Entrepriskontrakter (forpligtelser)	-31.791	-42.394	0	0
	<u>264.678</u>	<u>118.605</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

14 Anpartskapital

Modervirksomhedens anpartskapital har uændret været 125 t.kr. det seneste år.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
15 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	32.396	37.605	0	0
Indregnet i resultatopgørelsen	13.396	-2.236	0	0
Tilgang i.f.m. køb og salg af datterselskaber	15.101	-2.973	0	0
Udskudt skat 31. december	60.893	32.396	0	0

16 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	172.240	7.157	165.083	132.072
Gæld til banker	111.477	2.283	109.194	27.579
Deposita	1.009	0	1.009	0
Anden gæld	4.938	0	4.938	0
	289.664	9.440	280.224	159.651
t.kr.	Modervirksomhed			
	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.141	112	3.029	2.590
	3.141	112	3.029	2.590

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
17 Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2023	10.913	9.697	0	0
Årets hensættelse	5.850	3.405	0	0
Årets forbrug af hensættelser	-2.007	-1.789	0	0
Årets ubenyttede hensættelser, der er tilbageført	-6.093	-400	0	0
Andre hensatte forpligtelser 31. december	8.663	10.913	0	0

Koncern

Andre hensatte forpligtelser består af afsatte omkostninger til garantier vedrørende opførte byggerier og byggerier under opførelse. Hensættelsen ventes væsentligst anvendt om 1-5 år.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
18 Personaleomkostninger				
Lønninger	56.635	59.325	1.703	1.680
Andre omkostninger til social sikring	486	471	3	3
Andre personaleomkostninger	1.947	3.513	2	2
	<u>59.068</u>	<u>63.309</u>	<u>1.708</u>	<u>1.685</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>82</u>	<u>77</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Koncern

Vederlag til koncernens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.

Modervirksomhed

Vederlag til modervirksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3 nr. 2.

19 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Leje- og leasingforpligtelser	<u>3.771</u>	<u>3.819</u>	<u>116</u>	<u>264</u>

Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter, som forfalder til betaling i sambeskatningskredsen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Koncernen har stillet sædvanlige garantier over for bygherrer og entreprenører 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 398.974 t.kr. pr. 31. december 2023 (31. december 2022: 378.499 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld og realkreditinstitutter har koncernen afgivet pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi 82.928 t.kr. pr. 31. december 2023 (31. december 2022: 192.686 t.kr.).

Koncernen har afgivet non pledge-erklæring i enkelte af koncernens 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 byggelångivende bank.

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

Til sikkerhed for Diget PropCo K/S' anden langfristet gæld indestår datterselskab som selvskyldnerkautionist over for Diget PropCo K/S' långiver. Gælden i henhold til denne kaution udgør 17.952 t.kr. pr. 31. december 2023.

Til sikkerhed for Lærkedal 2 ApS' engagement med pengeinstitut indestår Lærkedal ApS som selvskyldner kautionist over for Lærkedal 2 ApS' pengeinstitut. Gælden udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2023.

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 investeringsejendom udgør 2,5 mio. kr.

Til sikkerhed for Nørregade 77 ApS' realkreditlån i grunde og bygninger, indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist. Gælden udgør 25.978 t.kr. pr. 31.12.2023.

Modervirksomhed

Til sikkerhed for Lærkedal 2 ApS' engagement med pengeinstitut indestår Lærkedal ApS som selvskyldner kautionist over for Lærkedal 2 ApS' pengeinstitut. Gælden udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2023.

Til sikkerhed for Nørregade 77 ApS' realkreditlån i grunde og bygninger, indestår Lærkedal ApS som selvskyldnerkautionist. Gælden udgør 25.978 t.kr. pr. 31.12.2023.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der afgivet pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi heraf udgør 5.387 t.kr. pr. 31.12.2023.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

21 Nærtstående parter

Koncern

Lærkedal ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Robin Feddern	Middelfart	Kapitalbesiddelse

Transaktioner med nærtstående parter

t.kr.	2023	2022
Koncern		
Udbytte udbetalt	17.500	4.000
Modervirksomhed		
Udbytte udbetalt	14.000	1.000
Management fee modtaget	1.920	1.920
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	65.485	60.584
Gæld til dattervirksomheder	3.915	6.077
Renter modtaget fra dattervirksomheder	3.409	1.569
Renter betalt til dattervirksomheder	331	31

Der er udover ovenstående transaktioner udbetalt vederlag til koncernens og moderselskabets direktør (og ejer). Vederlaget er med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk 3, nr. 2 ikke oplyst.

t.kr.	Koncern	
	2023	2022
22 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	1.661	1.507
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-3.814
Hensatte forpligtelser	-3.182	1.216
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.177	-87.378
Indtægter af kapitalandele i fællesledede virksomheder	43.034	-25.886
Finansielle indtægter	-10.578	-20.211
Finansielle omkostninger	27.790	12.561
Skat af årets resultat	14.647	15.555
Øvrige reguleringer	-16.377	-5.743
	<u>55.818</u>	<u>-112.193</u>
23 Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	21.087	213.739
Ændring i tilgodehavender	-53.513	-76.417
Ændring i leverandørgæld m.v.	34.757	7.877
Ændring i entreprisekontrakter	-146.072	0
	<u>-143.741</u>	<u>145.199</u>
24 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	<u>222.220</u>	<u>175.358</u>
	<u>222.220</u>	<u>175.358</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Robin Feddern

Direktion

På vegne af: Lærkedal ApS

Serienummer: rf@aggruppen.dk

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-05-22 19:09:15 UTC



Robin Feddern

Dirigent

På vegne af: Lærkedal ApS

Serienummer: rf@aggruppen.dk

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-05-22 19:09:15 UTC



Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-22 19:21:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: S4YIH-3M4QV-10JE2-UENG4-H3MT3-P5DS4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**