



Årsrapport 2022

AG Gruppen A/S

Papirmester Allé 20
5225 Odense SV
CVR. 26865905

Godkendt på generalforsamling
den 08.03.2023

Dirigent

Bjarke Windeløv Graae



Bygget til
mennesker.
Skabt med
omtanke.



**“Vi har en
dyb respekt
for de mennesker,
vi bygger til.
Man kan sige,
at vi skaber
rammen
for deres liv”**

Bjarke Windeløv Graae
COO, ejer, AG Gruppen

AG Gruppen er en virksomhed med store ambitioner og dygtige medarbejdere, der igen og igen beviser, at vi kan og vil mere. Vi **vil** være blandt de bedste i branchen – både når det handler om at udvikle de bedste projekter og gennemføre dem i en høj kvalitet, arkitektonisk såvel som byggeteknisk. Mange mener, at det er i turbulente tider, man for alvor får testet sin styrke. Er det tilfældet, så har 2022 været en god eksamen for os i AG Gruppen. Vores grundlæggende kompetencer er på plads og vores værdisæt veldefineret. Derfor er vi heller ikke bange for forandring. Og derfor kan vi se tilbage på et godt år – trods tider med makroøkonomisk turbulens.

Et resultat af gode samarbejder

Det er ingen hemmelighed, at transaktionsmarkedet gik i stå, og det salg, vi regnede med skulle komme i efteråret, udeblev. Det sætter sig naturligvis i bundlinjen, men giver også mulighed for at gentænke vores strategi.

Vi har gennem længere tid arbejdet på at opbygge en portefølje af ejendomme som værn mod de største konjunktursving. En opbygning der er sket i samarbejde med vores gode samarbejdspartnere, som vi sætter stor pris på at have et tillidsfuldt og stærkt partnerskab med.

Det er gennem disse samarbejder, at AG Gruppen i dag har opnået ejerandel i en række ejendomsselskaber med mere end 1.600 boliger, der er færdigopførte eller under udvikling. Det gør at vi, på trods af afmatningen i transaktioner, kan aflægge et absolut tilfredsstillende regnskab for 2022. For det skal der lyde en stor tak til alle involverede – medarbejdere såvel som samarbejdspartnere.

Et kig ind i fremtiden

En årsrapport er altid en oplagt anledning til at reflektere over året, der er gået, men også til at se fremad. Hvor skal vi hen? Hvad vil vi lægge vægt på fremover?

På den korte bane giver inflation og renteniveau udfordringer i forhold til udvikling af nye projekter. Men omvendt har medvinden de seneste år givet meget store provenuer i markedet. Vi regner med at se en normalisering i tiden fremover, og det ser vi frem til. For det er netop i et sådant marked, at vi står meget stærkt. Det har vores historik og værdier flere gange bevist. Vi står for transparens og ordentlighed – også når det er svært – og det bliver altid belønnet af markedet i sidste ende.

Flere gode samarbejder og udvikling

Vi ser frem til at udbygge vores samarbejde med nuværende partnere, men også give plads til nye. Så vi fortsat kan udvikle almene boliger, lejeboliger og ejerboliger, der bidrager til den blandede by og harmoniske udvikling af bykvarterer.

Vores ambition er fortsat at være blandt de bedste i branchen: Både til at udvikle og bygge – men også til at drive ejendomme i egen portefølje. En række af de ejendomme, der bliver udviklet til egen portefølje med vores partnere, vil blive administreret af AG Gruppen. Vi forventer således at udvide vores aktiviteter indenfor asset management i fremtiden.

Den vigtigste opgave

Vi tager ESG alvorligt, og det vil vi fokusere endnu mere på. Som en af de virksomheder i Danmark, der har flest DGNB Guld-certificerede boliger på CV'et, har vi allerede bevist, at vi vil bæredygtigheden. Men vi kan og skal mere. Derfor vil vi fortsat fokusere på at forbedre og fintune den gode forretning med bæredygtigheden som pejlemærke.

Vi ser det som en vigtig samfundsopgave at være med til at udvikle byer og boligområder. Det er her rammerne skabes for det gode liv og de sociale strukturer i vores samfund. Derfor er det med både ydmyghed og beslutsomhed, at vi går til opgaven at skabe flere hjem, hvor alle kan have et godt liv, og hvor det er trygt at vokse op og blive gammel.

Kort sagt: Vi vil gennem levende byudvikling bidrage til det gode liv for alle – beboere såvel som besøgende.

Som et kuriosum kan i den forbindelse nævnes den oplevelse, vi som virksomhed har haft i forbindelse med vores egen indflytning i de nye lokaler på Dalum Papirfabrik. Man kan sige, at vi med det byggeri har taget vores egen medicin: Arkitektur, indretning og udtryk skal spille sammen med kvarteret, og her skal være rart at være som menneske. Det, synes vi selv, er mere end lykkedes. Senest har vores ombygning kastet en nominering til "Årets kontorbyggeri" af sig. Vi venter i spænding på, om vi også løber med prisen.



Robin Feddern
CEO, ejer, AG Gruppen



En hilsen fra AG Gruppens CEO

Igennem flere år har vi i årsrapporten skrevet om et foranderligt år. 2022 blev ingen undtagelse, og derfor er det med særlig stolthed, at vi aflægger dette års regnskab.

For udfordringer har der været nok af, men med det også nye løsninger og muligheder.

1,27 mia

Kroner i omsætning



160 mio

Kroner i resultat før skat



76

Medarbejdere på kontorerne i Odense, København og Aarhus og på byggepladser landet over

443 mio

Kroner i egenkapital

1.000

Mere end 1.000 boliger igangsat i 2022



Vi bygger boliger til det liv, danskerne lever – og til dem, de lever det med

Fra regnskabsåret 2025 bliver AG Gruppen omfattet af EU's nye CSRD-direktiv (Corporate Sustainability Reporting Directive). Her skærpes kravene til, hvordan virksomheder arbejder med bæredygtighedsdata og -rapportering. Det indbefatter bl.a., at der skal rapporteres miljø-, sociale og ledelsesmæssige aspekter omkring virksomheden – de såkaldte ESG-tal.

Selvom AG Gruppen ikke er omfattet af direktivet endnu, så er vi allerede gået i gang med at sætte bæredygtighed på formel.

For eksempel er vi i 2022 begyndt at kortlægge vores CO₂-aftryk i scope 1 og 2 for vores kontorer i København, Odense og Aarhus.

Vi har opsat høje krav til håndtering af affald og kan allerede nu påvise at ud af den mængde affald, vi selv bortskaffer, gik mere end 95% i 2022 til genanvendelse og nyttiggørelse.

Vi har yderligere skærpet vores fokus på at stille byggepladser og kontorer til rådighed for studerende på erhvervsakademierne og siger i 2023 velkommen til det største hold praktikanter nogensinde: 12 ambitiøse hoveder fordelt over 7 lokationer.

96 %

Af omsætningen kommer fra certificeret byggeri

10

Praktikanter i 2022 fordelt på 6 lokationer



95 %

Af bortskaffet affald går til genanvendelse og nyttiggørelse



Vi er mennesker, der bygger til mennesker

Det er tredje gang, jeg får muligheden for at skrive et indlæg til AG Gruppens årsrapport, og det er en fornøjelse for mig, som både medarbejder og medejer, at se vores DNA stå stadig mere tydeligt frem.



I AG Gruppen ønsker vi at præge byer og samfund gennem udvikling af moderne, velintegrerede og bæredygtige byggerier. Her er dialog og empati afgørende for at opnå konsensus og succes blandt alle de mange interessenter. Mine første seks år i AG Gruppen har ledt mig til en håndfuld vigtige forudsætninger for vores forretning og fortsat positive udvikling.

Alle byggerier starter med den gode relation

Hvad gør AG Gruppen til AG Gruppen? Vi går ikke rundt i det daglige med en flot forestilling om, at vi udvikler og opfører markant flottere eller bedre ejendomme end vores kolleger i branchen. Men vi tror, at vi adskiller os i vores måde at tilgå samarbejder i bred forstand på; for det er først og fremmest mennesker, der har med mennesker at gøre. Vi har ikke standardløsninger eller hyldevarer i AG Gruppen – alle projekter er forskellige og udviklet i et meget tæt samarbejde med vores samarbejdspartnere og med øje for dem, vi udvikler til, nemlig byerne og beboerne.

En aftale er altid en aftale

Ejendomsudvikling handler om meget mere end kraner, mørtel og mursten. Bag murene og fundamentet ligger en årelang proces af idéer, hensyn, tillid og masser af ambition. Og der ligger mange møder med politikere, kommuner, investorer og arkitekter. Men uanset hvem vi mødes med, møder vi op med en åben og transparent dagsorden. For os er det at holde en aftale en værdi, som vi værner utrætteligt om. Det betyder faktisk noget for os, og vi tror også på, at det giver forretningsmæssig mening, både på den korte og den lange bane.

Beboerne skal føle sig hjemme

Vi har en dyb respekt for de mennesker, vi bygger til. Man kan sige, at vi skaber rammen for deres liv. Det skal man have respekt for. Vores forretning er at skabe et hjem, man har lyst til at blive boende i. Det giver mening for beboeren, men så sandelig også for os og vores investorer. Det lykkes for os, fordi vores medarbejdere er stædige nok til at gå i detaljen og udfordre tegningen – hver gang. Det er vi stolte af.

Vi gør hinanden bedre

Ligesom byggerierne skal værdierne være i orden hos os. Derfor samler vi på mennesker, der tager ansvar og kan lide at samarbejde. Selvom vi har forskellige baggrunde, har vi altid ordentlighed og ambitioner til fælles, men også lysten til at finde de gode løsninger sammen. Fordi vi samarbejder på tværs, gør vi hinanden bedre hver eneste dag. Det er i den proces, at magien og kreativiteten opstår.

Det hele handler om mennesker

De stigende krav til kontekst og bæredygtighed i byggeriet kræver for alvor menneskelig indsigt og samarbejde, som et Excel-ark aldrig vil kunne regne sig frem til. Det kan lyde som en floskel, men vores dygtige medarbejdere er simpelthen kerne i AG Gruppen og den måde, vi udvikler på. Uden dem vil vi ikke kunne levere den kvalitet og ordentlighed, vi står for.

Bjarke Windeløv Graae
COO, ejer, AG Gruppen



Respekt for mennesker og omverden

Hvordan skal fremtidens byer og boligområder se ud? Det er det store spørgsmål, vi hos AG Gruppen gerne vil være med til at give vores svar på.

Men der findes ikke et entydigt svar, for det afhænger af, hvor på Danmarkskortet man sætter knappenålen.

**Hvordan ser landskabet ud her?
Hvilket kvarter er det?
Hvilken type boliger er der behov for?
Hvem skal bo her?
Bor her nogen i forvejen?
Og hvad er byens sjæl?**

Vi forstår, at hvert sted er unikt og har sin egen karakter. Derfor sætter vi os grundigt ind i hvert områdes historie, kultur og arkitektur. Vi puster liv i gamle bygninger eller kvarterer. Vi giver nye bydele nye fortællinger og sætter natur og bæredygtighed øverst på dagsordenen.

Hos AG Gruppen har vi besluttet os for, at når vi udvikler, så gør vi det altid med et 360 graders hensyn til den kontekst, vi befinder os i. Med dialog, idéer og åben bog mødes vi om bordet med investorer, kommune, interessenter og beboere. Så vi kan opføre bæredygtige hjem med respekt for mennesker, sted og historie. Bygget af holdbare materialer, der konstant optimeres efter klimaaftryk og teknologi.

For os er boliger nemlig ikke masseproducerede kvadratmetre. En bolig er også et hjem, en investering og et aftryk i historien, der skal være så tro mod stedet, at ingen vil drømme om at rive dem ned i fremtiden.

For os er det den bedste og mest rigtige måde at udvikle et byggeri. Alt andet ville faktisk være respektløst.

Året der gik

Januar

- Vi flytter officielt ind i vores nye hovedkvarter i Dalum
- Salget af Admiralens Have i Odense til Koncenton offentliggøres
- Vi køber Diget i Glostrup sammen med Lægernes Pension



Marts

- Årsrapport offentliggøres
- Udlejning af boliger i Lyskilden i Herlev påbegyndes
- Nedrivningen på grunden, der skal huse Banehaven, Brøndby/Glostrup, påbegyndes. Direktøren fra Semler Gruppen A/S vælter de første mursten
- 150 studerende fra KEA besøger Lyskilden i Herlev
- Boris Nørgaard Kjeldsen: Ny formand for bestyrelsen



Juli

- Udlejning af boliger i Køhlers Have i Københavns Sydhavn påbegyndes



August

- Vores kontor i Aarhus flytter til ny lokation
- DHL-stafet i København og Odense. AG Gruppen stiller talstærkt op

September

- Rejsegilde på Køhlers Have i Københavns Sydhavn
- Nye praktikanter besøger hovedkvarteret på Papirmester Allé i deres introforløb





Maj

- Rejsegilde for 3. etape på Havnefronten i Horsens
- Vores kok John W. Petersen fejrer 10-års jubilæum. Vi siger tak for mad!
- Endelig aflevering af Tigergaarden i Odense
- Officiel indvielse af Letbanen i Odense. AG Gruppen deltager



April

- Allan Juhl Carlsen og Emil Broholm Andersen dimitterer som DGNB-konsulenter
- Ulrik Aabo Frandsen fejrer 10-års jubilæum og står stadig på hænder på taget af bygningerne



Juni

- Rejsegilde på Fælledkarréen i Ørestad Syd
- Opstart af Cikoriehaven i Nærheden, Hedehusene
- Folkemøde på Bornholm: Tony Christrup og Anders Haarløv fra Public Affairs deltager



November

- 1. etape af Køhlers Have i Københavns Sydhavn afleveres
- Lægernes Pension og AG Gruppen offentliggør endnu et joint venture om fælles opførelse af Maias Vænge i Ballerup

Oktober

- Karrieredagene på KEA. AG Gruppen deltager
- Nabobesøg på Banehaverne i Brøndby/Glostrup



December

- Endelig aflevering af Havnefronten i Horsens
- Endelig aflevering af Lyskilden i Herlev
- Aflevering af Fælledkarréen i Ørestad Syd



Vi skal bygge, som vi aldrig har bygget før

Vi er en del af en branche, der for alvor skal til at se sig selv i øjnene. Gennem mange år har branchen haft et overforbrug af materialer, ressourcer og penge. Vi har bygget op, revet ned, smidt ud og brændt af. Derfor står vores branche i dag for 40% af verdens CO₂-belastning og 35% af alt affald. Det kan vi hverken ignorere eller være bekendt i en verden, der er presset på stort set alt.

Så det siger sig selv, at vi skal ændre den måde, vi bygger, agerer og tænker på. Det er tid til at gøre op med overforbrug og dårlige vaner. Den proces har vi for længst taget hul på i AG Gruppen. Bæredygtighed er og har været på vores agenda gennem flere år. I dag gennemsyrrer det alt, hvad vi gør – fra vi tænker de første tanker, til byggeriet står færdigt.

Bæredygtigt er ikke godt nok

Der findes mange fortolkninger af, hvad der er bæredygtigt, og hvordan det bliver brugt til den ene eller andens fordel. Derfor er en international, anerkendt certificering som DGNB et stort plus for vores branche. Især for os, som helst vil gøre tingene efter bogen – og mere til.

DGNB er et holistisk syn på bæredygtighed, der tager lige meget højde for miljø, økonomi og social bæredygtighed. Her vurderes den enkelte bygnings CO₂-belastning og miljøpåvirkning gennem hele bygningens levetid – også lang tid efter, vi har forladt byggepladsen.

DGNB gør bæredygtighed langt nemmere at håndtere i byggeprocessen, hvor den er med til at skabe ro, retningslinjer og overblik for os alle. Det er ganske enkelt bæredygtighed sat på formel, der gør det muligt for os at belysne byggerier op mod hinanden. En international standard tilpasset til danske forhold og krav, men markant mere ambitiøs end den almindelige danske lovgivning. Og det kan vi kun bifalde.

Vores standard er guld

Som minimumskrav har vi i AG Gruppen besluttet, at alle byggerier skal være DGNB Guld-certificerede. Det betyder, at de opfylder samtlige 36 kriterier, der indgår i DGNB standarden. Allerede nu har vi mere end 2.800 certificerede boliger, der enten er under opførelse eller står færdige.

Social bæredygtighed helt ind i baggården

Guld-certificering er i sig selv en høj standard at bygge efter. Men når vi kan gøre det endnu bedre, så går vi efter det. For det bliver der i høj grad brug for. Allerede nu bor halvdelen af jordens befolkning i byområder og

flere kommer til. Derfor bliver bæredygtig byudvikling altafgørende i fremtiden, når flere mennesker skal kunne trives sammen på mindre plads. Det kræver sunde byggerier og nærmiljøer, der giver energi til de mennesker og det liv, der skal leves der. Derfor er det helt centralt for os også at opbygge sundhed og velvære i byggeriet.

Det betyder også, at byggerierne i højere grad skal tænkes og bygges indefra og ud med mennesket i fokus. De skal være så fleksible, at de kan tilpasses flere livsstadier. Bygget i rene, sunde materialer med flere funktioner. I omgivelser hvor gårdrum ikke bare skal være steder, vi parkerer biler og cykler. Men åndehuller, hvor vi kan tanke energi, lege og finde ro. En logik der er helt naturlig og spændende for os at arbejde med.

Byggerier der er fremtidsholdbare

Vi var blandt de første, der for mere end 8 år siden begyndte at arbejde med DGNB og det har vist sig at

være et værdifuldt værktøj til at sætte bæredygtighed på formel. Det er blevet en klar rettesnor i alt, hvad vi gør, som helt konkret giver færre misforståelser og fejl i byggeprocessen. Men også giver en retning og et fælles mål i en hverdag, hvor vi sammen finder nye løsninger, der rykker ved konventionerne. Nye måder at genanvende eksisterende materialer, som f.eks. at genbruge nedrevet materiale til nye veje omkring byggeriet. Eller finde nye, spændende materialer som f.eks. selvrensende fliser til brusekabiner, der gør rengøringsmidler overflødige.

Bæredygtighed gør, at vi tænker nyt. Vi tænker frem. Vi tænker i løsninger. For vi skal gøre det bedre end standard, så vores byggerier kan holde langt ind i fremtiden. Det er den bedste og mest rigtige investering for beboere, investorer og ikke mindst vores omverden.



Sådan deltager vi også i bæredygtighedsagendaen

Vi er medstiftere af det nye fællesskab "Partners for Sustainable Real Estate and Construction" under Rådet for Bæredygtigt Byggeri. Vores direktør for Public Affairs, Tony Christrup, er bestyrelsesmedlem i Rådet for Bæredygtigt Byggeri.

Køhlers have

Beliggenhed:
Københavns Sydhavn

Projekt: 384 lejeboliger,
erhverv samt et
plejecenter

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
Ca. 38.000 m²

Bygherre:
AG Gruppen, NREP
og AAB

Arkitekt:
Sweco Architects

Ingen vil drømme om at rive det ned om 100 år

Københavnrboliger
inspireret af folkelighed
og arbejderrødder.



På grænsen mellem det gamle Sydhavnen og det nye Teglholmen bygger AG Gruppen Køhlers Have i samarbejde med NREP. Det nye kvarter består af 384 boliger samt et plejecenter, som alle er certificerede efter DGNB Guld. Men mest af alt er Køhlers Have et godt eksempel på, hvordan vi bygger historien sammen med nutiden.

Sydhavnens nye gamle kvarter

Det har fra starten været ambitionen at inddrage Sydhavnens historie og stemning i det, der nu skal være rammen om et moderne københavnerliv. Sammen med Sweco Architects har vi taget et skridt tilbage i tiden for at skabe en arkitektur, som varer ved. Vi har fundet inspiration i områdets egenart og tager udgangspunkt i den særlige arkitektoniske stil, som i forvejen kendetegner Københavns Sydhavn, men også i bydelens folkelighed og arbejderrødder.

Et møde mellem klassisk og moderne

Byggestilen i Køhlers Have er en hyldest til vores danske byggetradition og klassiske håndværk. Her nyfortolkes den klassiske Sydhavns karré og traditionelle københavnerbolig i et byggeri indrammet af sadde-

tage, håndstrøgne mursten og vinduesrammer i klassiske farver. Hver karré har forskellige murdetaljer, og vinduerne varierer fra store åbne glaspartier til de klassiske sprossede vinduer.

Det moderne hverdagsliv leves i højden

I Køhlers Have har man overblik over byen fra de lyse tagboliger eller fra tagterrasserne, der er forbundet af fælles gangbroer mellem bygningerne, så beboerne let kan besøge hinanden og dyrke fællesskabet eller bare nyde tilværelsen i den friske luft. Heroppe er der frit udsyn mod Indre By, kanalerne, Sydhavnstippen naturområde og alle de nye caféer, der popper op i takt med udviklingen af det nye, levende Sydhavn.

Bygget til at holde nu – og i fremtiden

Køhlers Have er vores bidrag til byens fortsatte positive udvikling af København. Alle involverede i projektet er stolte af at levere et resultat, hvor funktionel hverdagsarkitektur, smukke og holdbare materialer går op i en højere enhed. Det håber vi, at de kommende generationer vil sætte pris, så de fortsat vil bevare og vedligeholde bygningerne. Det er i sidste ende det bedste, vi kan gøre.



Bæredygtighed skal også være social

Når man taler bæredygtighed, har man haft tendens til kun at fokusere på CO₂-udledning og klimaaftryk. Men bæredygtighed må ses i et større og mere holistisk perspektiv, især når man som os bygger rammer om menneskers liv.

Derfor har vi længe opereret med social bæredygtighed, der rækker ud og inddrager menneskers trivsel og nærmiljø. I dag en vigtig del af alle vores byggeriers samlede bæredygtighedsprofil. Køhlers Have er et godt eksempel på, hvordan man kan indtænke social bæredygtighed – også selvom byggeriet ligger midt i en storby.

Boliger for alle

NREP, en af bygherrerne bag Køhlers Have, forklarer her, hvorfor byggeriet er så vellykket – også når det kommer til social bæredygtighed.

”Køhlers Have er fra start tænkt til at kunne rumme flere forskellige mennesketyper alt efter, hvor man er i livet, og hvad man har af budget. Byggeriet består af 384 lejligheder med et stort udvalg af forskellige boligtyper, både ift. størrelse, antal værelser, men også herlighedsværdi i etagehøjde og konceptboligers udvalg. 55 af boligerne er indrettet til de personer, der søger en anderledes bolig. Her er skabt tre unikke stilkoncepter med hver deres designlinje, der har ekstra fokus på indretning og mere eksklusive materialer. Samtidig indeholder byggeriet også en stor mængde

af mere almindelige lejemål, der også gør Køhlers Have relevant for mikro-markedet. Samlet giver det en naturlig diversitet og blanding af livsformer.

Her bygges bro mellem mennesker

En anden unik ting for Køhlers Have er de mange fællesfaciliteter og fællesområder. Her er tre store fælles tagterrasser, der er forbundet med gangbroer, så beboerne frit kan bevæge sig på tværs imellem bygningerne. Det binder ejendommen sammen og giver en særlig følelse af samhørighed og naboskab imellem karréerne.

Samtidig tilbyder bygningen en lang række fællesfaciliteter som fælleslokale, udekøkken og væksthus, der frit kan bruges af alle lejere – uanset boligstørrelse og beliggenhed. De opleves især som en bonus for de mere prisfølsomme lejere, der primært går efter en mindre lejlighed med en billig kvadratmeterpris. De vil normalt ikke kunne betale ekstra for f.eks. en høj etageplacering, ekstra herlighedsværdi, privat tagterrasse eller lignende. Men i Køhlers Have følger disse ting så automatisk med som en forlængelse af boligen.”

Definition af Social bæredygtighed ifølge Kommunernes Landsforening:

Byer og lokalsamfund skal gøres bæredygtige, så følgerikningerne af den stigende migration fra land til by kan imødegås. Urbaniseringen stiller nye krav til de danske kommuner, der har som opgave at formulere udviklingsplaner, der kan rumme kompleksiteten af de fremtidige sociale, økonomiske og miljømæssige udfordringer. Bæredygtighedsudfordringerne består bl.a. i at sikre adgang til holdbare og billige boliger, skabe grønne byrum og adgang til rekreative muligheder i både by og land samt sikre, at byerne er robuste ift. at imødegå klima- og sikkerhedshændelser. Udfordringerne forudsætter derfor, at de kommunale myndigheder er fremsynede, og indgår i - og understøtter samarbejder med henblik på at kunne skabe rammer, der sikrer inddragelse og befolkningens mulighed for deltagelse i udviklingsprocesser.

Kilde: www.kl.dk/tema/verdensmaal/inspirationskatalog/social-baeredygtighed/





“Jeg kan godt lide tanken om, at vores byggerier står der, efter at jeg en dag ikke er her længere selv”

Robin Feddern
CEO, ejer, AG Gruppen



Entreprenør >



Byggeproces
Indkøb

< Materialer

Investor >



Rammebudget
Projekt
Arkitektskitser

< Kommune



Borgere
Område/by



Sådan projektudvikler vi i AG Gruppen

Fordi vores ambition er at drive den positive udvikling af byer og områder, benytter vi os ikke af nemme standardløsninger eller hyldevarer. Den måde vi ejendomsudvikler på kan ikke sættes på formel som en simpel lineær proces. Tværtimod. Hvert projekt har sit eget liv,

som altid bestemmes ud fra den kontekst, det skal bygges ind i. Der er dog en række fællestræk, som kendetegner de overordnede rammer for, hvordan vi angriber et projekt. Der sker nemlig en hel del, inden vi når til det første spadestik.



Byudvikling – analyse af område, by og beboere

Hvert projekt udspringer fra en prik på landkortet. Det kan være alt fra en bar mark, en byggegrund i en bydel, til et gammelt industriområde, der skal byfornyes. Her ser vi først og fremmest på, hvordan vi kan bidrage positivt til området, byen og dem, der skal bo der. Her begynder de første konceptuelle tanker.

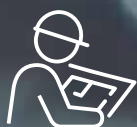


Projektudvikling – dialog, skitser og budget

Når tanken er født, skal den trykprøves. Det kræver kompetencer, der kan arbejde både visionært og konkret. Men også kompetencer der er i stand til at indgå dialog med alle relevante interessenter. I AG Gruppen har vi gennem mange år opbygget et stærkt netværk, som vi flittigt inddrager i denne fase, hvor vi skaber projektets egentlige fundament.

Vi har et tillidsfuldt samarbejde med lokalpolitikere, kommuners teknik- og miljøfolk, borgergrupper og andre, som kan hjælpe os med indsigt i byen, området og de mennesker, der en dag skal flytte ind. Deres værdifulde input tager vi videre til arkitekterne, der skitserer og visualiserer projektet indenfor det rammebudget, vores projektteam sætter.

Denne samlede projektbeskrivelse fungerer som grundlag for indgåelse af aftale med en konkret investor.



Byggeproces – planlægning, materialer og indkøb

Det er en afgørende forudsætning for et succesfuldt byggeri, at byggeprocessen planlægges og eksekveres til perfektion. I AG Gruppen har vi et tæt samarbejde mellem projekt- og indkøbsafdeling. De arbejder kontinuerligt med at optimere på tid, pris og performance, men selvfølgelig også på projekternes samlede bæredygtighed.

De sikrer, at vi kommer sikkert fra tanke til handling. At vi teamer op med de bedste entreprenører på byggepladsen, og at de får de optimale materialer at arbejde med. Så vi står skarpest muligt, når spaden stikkes i jorden.

Jagten på det næste sted at bygge

I AG Gruppen sidder vi ikke og venter på offentlige licitationer. Ligesom vi ikke bygger hvor som helst eller hvad som helst.

Morten Vosgerau
Projektudviklingschef

Jonathan Ebert
Projektudvikler



Vi udvikler med hjerne, hjerte og holdning. Selvom det ofte betyder, at vejen er længere, at der kræves mere af alle involverede, og at vi selv opsøger og opdager mulighederne. Derfor er vi altid på jagt efter spændende steder, hvor nye projekter kan skyde op. Morten Vosgerau og Jonathan Ebert fortæller her lidt om, hvordan de arbejder med udvikling i AG Gruppen.

Vi er udviklere, fra vi står op, til vi går i seng

"Inspirationen findes overalt – den kan komme på en gåtur med hunden, en køretur i et industri kvarter eller fra et kig i kommunens lokalplaner. En udviklers stærkeste trumf er en god forestillingsevne og evnen til at kunne se et projekt i 360 grader, inden det bliver bygget. Selvfølgelig skal man også have flair for økonomi og jura. Men kernen i vores arbejde består i at forstå samspillet mellem område, arkitektur og mennesker", forklarer Morten.

"At være udvikler handler om at kunne se potentialet de rigtige steder. Faktisk skal vi selv kunne se mulighederne før alle andre – også kommunen. Det handler om at være vågen og tænke kreativt", tilføjer Jonathan.

Vil vi selv bo her?

"Man kan ikke undgå at tage udgangspunkt i sig selv. Vi skal kunne mærke stedet. Derfor spørger jeg altid mig selv: Hvad skal der til for, at jeg vil bo her? For mig skal boligen være indrettet til et godt hverdagsliv, og området skal være rart og forlænge følelsen af at høre hjemme. Herefter handler det om at få en positiv afklaring på 3 centrale spørgsmål", fortæller Morten:

Kan jeg være her?
Passer potentialet til AG Gruppen og det, vi står for?

Vil jeg være her?
Er der infrastruktur og natur nok til, at folk vil bo her?

Må jeg være her?
Passer det ind i planerne hos kommune, teknik og miljø?

Boliger, folk vil blive i

"For mig handler det om at give noget tilbage. At skabe den gode nye bolig, der er rar at bo i – både inde og ude. Og så handler det om at optimere de rigtige

steder, hvor folk virkelig kan mærke det. Derfor lægger jeg altid mange kræfter i udeområderne. Det gælder f.eks. Lyskilden i Herlev, hvor vi har arbejdet rigtig meget med at indrette gårdrummet, så der både er plads til leg, fordybelse, grønne fingre og motion. Det er de ting, der gør, at folk føler sig hjemme og bliver boende. Jeg besøger også altid byggepladsen undervejs for at sikre mig, at visionen forbliver så intakt som muligt. Og så er det altid dejligt at gå forbi vores færdige byggerier, når de første folk er flyttet ind, og der er lys i vinduerne og legende børn udenfor...", uddyber Morten.

Det handler om at kunne se tingene før andre

"Det bliver sværere og sværere at finde de gode placeringer. Men omvendt ændrer byer sig organisk og nye attraktive placeringer opstår. Vi kan jo ikke alle sammen bo på Rådhuspladsen. Så det handler også om at kunne kigge i krystalkuglen og se det større billede. Hvor bliver det attraktivt at bo i fremtiden?"

Derfor holder vi selvfølgelig løbende øje med det kommunale Danmarkskort. Hvor er der interessante vækstkommuner? Hvilke områder er under forandring? For eksempel åbnes mange havneplaceringer over hele landet i takt med, at industrihavnene nedlægges, så mennesker kan flytte ind", fortæller Morten.

Hvordan ser fremtiden ud?

"Jeg ser et stort potentiale i at bygge mere fleksibelt. Når et byggeri skal stå i 100 år og overleve trends og livsformer, så er det godt at kunne ændre det løbende. Jeg tror på flydende planløsninger i lette konstruktioner, som man kan fjerne eller ændre – lige nu vil vi gerne have store rum, men måske er det mere praktisk med små rum i fremtiden", forudser Morten.

"Samtidig kan vi se, at snitfladerne mellem privatlivet og fællesskabet fortsat er under forandring. I dag har folk klare ønsker til fællesrum og udearealer, som i stigende grad opleves som en naturlig forlængelse af privatboligen. Og den tendens tror jeg kommer til at fortsætte", spår Jonathan, som også har en klar ambition for nye projekter i AG Gruppen: "Jeg vil gerne bygge ejerboliger til den yngre generation, så flere kan få mulighed for at komme ind på boligmarkedet og eje en bolig. For der mangler ganske enkelt ejerboliger i puljen nu og i fremtiden", siger Jonathan og fortsætter, "samtidig tror jeg, at bæredygtighed bliver en selvølgelighed, der helt naturligt skal tænkes ind i byggeriet og processen. Lige nu bliver vi klogere meget hurtigt, og det skal vi selvfølgelig bruge."



Cikoriehaven

Beliggenhed:
Nærheden, Hedehuse

Projekt: 110 boliger

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
ca. 10.500 m²

Bygherre:
AG Gruppen

Arkitekt:
TNT Arkitekter





En ny bydel blomstrer frem

Der er noget ganske specielt ved at være med til at bygge en ny bydel. AG Gruppen var blandt de første, da Ørestaden i København blev forvandlet fra mark til by. Det samme gælder for Nærheden - en ny spændende bydel, der netop nu etableres øst for Roskilde centrum med både indkøb, skole, fritidscentre og natur inden for rækkevidde.

Boliger for alle

Her bygger AG Gruppen Cikoriehaven, der består af i alt 110 ejerboliger i et varieret byggeri med både rækkehuse, opgangshuse og punkthuse. Alle med egen terrasse eller altan tilknyttet boligen, der lader lys og luft strømme ind.

Cikoriehaven er et godt eksempel på et fleksibelt boligkompleks med mange forskellige typer og størrelser af boliger, der tilsammen favner store dele af den samlede livscyklus. Her er boligen til unge studerende, par, børnefamilier til seniorer - et spændende, multifacetteret publikum, som sammen vil kunne nyde godt af byggeriets fælles goder.

Meget at mødes om

Byggeriet er opkaldt efter den lyseblå blomst cikorie, der vokser vildt i de danske grøfter. Og netop natur har været inspirationen i gårdrummet, hvor man lukker områdets vilde planter ind og skaber en naturlig eng mellem boligerne med plads til biodiversitet og fri leg. Engen passer sig selv og holder driftsomkostningerne nede for beboerne.

Midt i alt det grønne ligger et stort og lækkert fælleshus, som kan bruges året rundt til madklubber, fastelavnssjov, sommerfester, barnedåb eller gløgghygge. Derudover har fællesområdet et udekøkken, legeplads og i det hele taget plads til at leve.

Det hele ligger lige i nærheden

Fra Cikoriehaven er der en kort gåtur ned til det fredede naturområde Sejlbjerg mose, hvor skoven, søen og de små, snoede stier byder på små hverdagsoplevelser. Mens det store natur- og fritidsområde Hedeland kun ligger 6 minutters biltur væk. Savner man byens travle puls, er der kun 1 km til Hedehusene og stationen, hvor toget når København H på 18 minutter og Roskilde på bare 7 minutter.



Gør op med kassetænkning. Fremtiden handler om frihed og fleksibilitet.

Marianne Levinsen

Medforfatter til analysen "Fremtidens Boligmarked 2030-35" for Forenet Kredit og har siden 2006 arbejdet med bolig, byggeri og bosætning. Læs mere på www.fremforsk.dk

I AG Gruppen bygger vi ikke noget uden at tænke os om og se os omkring. For det handler ikke kun om at skabe rationelle, logistik- og teknikoptimerede byggerier. Det handler også om at skabe byggerier, der matcher strømningerne i samfundet og den måde, vi bosætter os på. For vores bygninger skal kunne holde langt ind i fremtiden og til mange typer liv.

Derfor skal vi have fingeren på pulsen og vide hvilke værdier, adfærdsmønstre og holdninger, der er vigtige for folk på tværs af alder og geografi nu og på sigt. Alt det ved fremtidsforsker Marianne Levinsen en hel del om. Hun fortæller her om de strømninger, hun ser for danskernes måde at bosætte sig på. Trods krig, krise og Corona, der kom bag på de fleste, ser hun nogle overordnede tendenser de kommende 10 år.

Kend din by og kend dine rødder

Boligen er og bliver omdrejningspunktet for livet. Det er ikke noget nyt. Men nu vil vi i højere grad bo i gennemtænkte og fleksible hjem af god kvalitet, der er tilpasset byen, området og naturen. Altså et sted hvor vi kan udfolde os og leve et godt liv i et kvarter med karakter.

Sådanne løsninger skaber man ikke i et regneark eller med en typehus-løsning. Tiden for kassetænkning er ganske enkelt forbi. Man skal tænke sig godt om, inden spaden stikkes i jorden – derfor er det godt givet ud at kigge godt på det område, der skal bygges i. Hvor ligger potentialet og muligheden for at tilføje noget positivt til kvarteret? Hvor kan der skabes merværdi for de lokale og nye beboere, der gør det endnu mere attraktivt at bo lige netop der? Når det lykkes, så bliver folk ganske enkelt boende længere.

Fællesskab – når det passer os

Vi vil i højere grad være en del af vores nærområde og kunne bruge det aktivt i hverdagen. Det gælder også fællesskaber, som vi skal kunne vælge til og fra, som det passer os. Det ser vi allerede nu i form af fællesarealer, fællesrum, orangerier, drivhuse mv. der danner

de fysiske rammer for fællesskaber, som beboerne selv skal drive videre og skabe nye sociale platforme ud fra.



Mere hjemme – mere ude

Corona har rokket ved den måde, vi indretter os på. Vi er blevet meget mere bevidste om, hvor vigtigt det er at have en nærhed til naturen eller et uderum, hvor vi kan slappe af. Det har gjort, at de fleste nu forventer, at en bolig kommer med altan, terrasse eller have som standard. Samtidig ser vi også, at hjemmearbejde er blevet så almindeligt, at det får en fast plads i hjemmet. Så på den måde skal boligen kunne rumme flere funktioner og være base for en mere fleksibel hverdag og livsstil.

Bæredygtighed er mere end materialer og CO₂

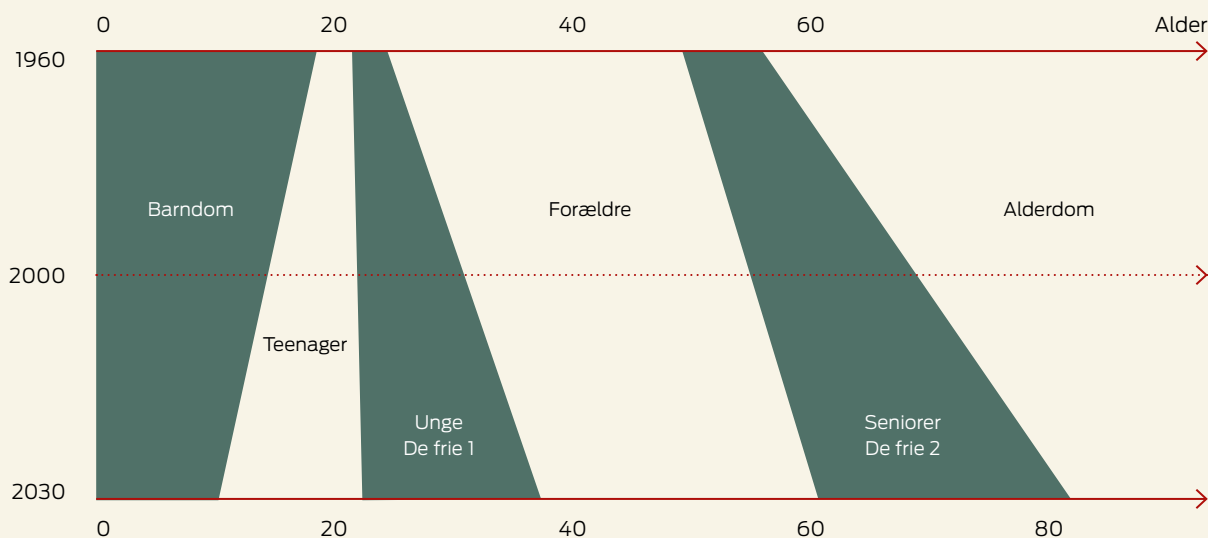
Bæredygtighed er en vigtig faktor, men almindelige mennesker har ikke en chance for at gennemskue om et byggeri er bæredygtigt. De fleste forbinder bæredygtighed med en lavere energiregning og mindre vedligehold. Så det er op til de store kræfter som stat, kommune, ejendomsudviklere, bygherrer og politikere at drive den bæredygtige udvikling i byggeriet – og det vil ikke møde modstand hos folk.

Samtidig er der behov for at se bæredygtighed i et større perspektiv. For beboerne handler det også om at kunne leve en anden livsform, hvor man kan udleve sine drømme, er tættere på naturen og har de åndehuller, der skal til, for at skabe en bæredygtig balance i livet.

Mariannes 6 råd til bygherrer og investorer om fremtidens byggeri

- Byg bedst muligt på den mest bæredygtige måde
- Byg fleksibelt til flere typer mennesker, der følger folks livscyklus
- Giv tilbage til kvarteret – skab merværdi for de lokale og nye beboere
- Mikroanalysér området – se godt på potentialet og muligheden for at tilføje positivt
- Sæt ikke folk i bås ved at bygge koncepter som f.eks. generationsboliger eller seniorboliger
- Boligerne skal være nemme at holde – i dag er færre mennesker gode til basalt håndværk

Livsfaser



UNGE

Der bliver generelt færre unge de kommende år. De flytter senere hjemmefra – gennemsnittet er nu oppe på 21 år. De søger stadig mod byerne for at uddanne sig, og gerne mod de mest populære kvarterer. Men det nye er, at de i højere grad søger mod moderne lejligheder – gerne 2 værelser, hvor kvalitet og komfort er i top. Eller større lejligheder med flere værelser, hvor de flytter flere sammen og danner en slags kollektiver.

Lejeboliger giver dem frihed til at tage hurtige beslutninger, som kendetegner den generation.

FAMILIER

Småbørnsfamilierne vokser markant i de kommende år, men de etablerer sig senere. Tendensen fortsætter med et højere aldersgennemsnit for førstegangsforældre, som er oppe på 29 år for kvinder og 31 år for mænd. Det er helt naturligt i takt med, at vi generelt uddanner os senere og mere. Derfor kommer den faste bolig også senere ind i billedet. De unge familier begynder ofte i en transitbolig, før de finder en fast bolig. Samtidig prioriterer de i højere grad at have råd til at rejse og leve godt.

Hvor de før gik op i at være individuelle i de unge år, ændrer alt sig, når de får børn. Så søger de alle mod det samme: et parcelhus eller rækkehus tæt på gode daginstitutioner, skoler, idrætsfaciliteter mv. Det handler om redebygning, tryk og logistik. Samtidig er færre og færre almindelige mennesker gode til det helt basale håndværk, som at kunne reparere en tagrende eller kitte vinduer, og det gør, at boliger med minimalt vedligehold er i høj kurs.

SENIORER

Seniorerne er den mest kritiske og krævende gruppe at bygge til. De går senere og senere på pension, hvilket også giver en yngre mental alder. Når børnene er flyttet hjemmefra, oplever de en ny frihed med nye drømme og nye muligheder for at folde sig ud. Deres livserfaring gør så, at de ved, hvad de vil have, og hvad de ønsker af livet. Samtidig er de det sted i livet, hvor de har flest penge.

De vil ikke sættes i bås som seniorer. Derfor ligger den typiske seniorbolig ikke højest på ønskelisten. De vil selv bestemme, hvor de skal bo eller bygge helt nyt. For boligen skal være nem at holde. Haven skiftes gerne ud med en altan eller nærliggende naturområder. Det giver dem mere tid til at rejse, dyrke deres interesser og være aktive.

Vi bygger videre på historien

På grænsen mellem Glostrup og Brøndby forvandler vi i samarbejde med NREP og Nordea et stort gråt industrikvarter til en grøn bydel.

Projektet ligger i et område i rivende udvikling – tæt på den nye letbane, som åbner i 2025, Glostrups bymidte, det nye byområde Kirkebjerg i Brøndby og det populære Vesterledskvarter. Selvfølgelig bliver hele byggeriet DGNB Guld-certificeret med den bæredygtige tankegang og det gode hverdagsliv som en rød tråd gennem hele projektet.

En have til alle

Banehaverne bygger videre på den hundrede år gamle tradition og tro på, at flere kan bo bedre sammen, hvis det gøres i grønne omgivelser. Men her blander den nye bydel udeliv og indeliv på en spændende måde, der kommer til at skabe rum for nye fællesskaber. Inspirationen til gårdrummene er også fundet i Vesterleds ophav som haveby med streg under haver, selvbyggerånd og en høj grad af variation som gennemgående temaer.

Banehaverne strækker sig over i alt seks karréer forbundet med et stisystem, der giver beboerne og naboer mulighed for at bevæge sig igennem bebyggelsen og gå på opdagelse i de forskellige gårdrum. De seks gårdrum får hver sin individuelle tema-have, man kan gå på opdagelse i.

Så når man går gennem byggeriet, træder man for hver karré ind i et nyt gårdrum, en ny have, der åbner op for samvær, leg eller ro. Man går fra stemning til stemning og stopper, der hvor man har lyst til at være lige nu: i sportshaven, legehaven, fælleshaven, drømmehaven, frugthaven eller nyttehaven.

Det giver plads til alle aldre og stemninger. Til dem, der vil dyrke planter eller dyrke motion. Til dem, der vil fordybe sig i en bog eller sig selv. Og plads til dem, der vil lege og finde nye venner i den næste gård. For legepladserne er tænkt til at rumme flere aldre, så man kan lege længere sammen.

Et trygt fællesskab

De store og små boliger i de grønne omgivelser skaber rum for nye, frivillige fællesskaber i det grønne rum, der flyder mellem boligerne. For haver bliver en naturlig forlængelse af lejlighederne, hvor man flytter hverdagslivet udenfor og erstatter væggene med træer, buske, himmel og græs. Her vil uden tvivl blive dyrket nye venskaber, øjenkontakt og trygt naboskab på tværs af familier, unge og ældre.



Banehaverne

Beliggenhed:
**Banemarksvej,
Brøndby/Glostrup**

Projekt: 610 lejligheder,
57 rækkehuse

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
ca. 54.000 m²

Bygherre:
AG Gruppen, NREP
og Nordea

Arkitekt:
Sweco Architects



Vi bygger fortid og fremtid sammen

Dygtige, visionære arkitekter er et vigtigt led i udviklingen af vores byggerier. I AG Gruppen lægger vi vægt på tætte samarbejder, der får det bedste frem i os og i byggeriet.

Mikkel Westfall

Grundlægger af Årstiderne Arkitekters afdeling i København, i dag Sweco. Medstifter af tegnestuen Clementwestfall i 2021. Medejer af det bæredygtige byggeområde Havnens Hænder.



Sådan et samarbejde har vi haft med Mikkel Westfall gennem 15 år. Vores første fælles projekt med Mikkel var Øresundstårnet gennem Årstiderne Arkitekter og senest Maias Vænge. Ud over at være en erfaren og anerkendt arkitekt, er han også engageret i bæredygtige og biobaserede byggematerialer.

Mikkel deler her sine tanker om, hvordan vi skal bygge nu og i fremtiden.

Fra simpel til sofistikeret

Allerede siden vores første projekt har vi haft et tæt samarbejde med god energi og god dialog, fordi vi har respekt for hinandens kompetencer. Det giver en enorm tillid og frihed til at udvikle det bedst mulige byggeri, hvor alt ikke er bestemt på forhånd.

Arkitekturmæssigt er vi gået fra en mere simpel stil til at levere sofistikerede byggerier, der rækker ud mod omverdenen. Det er sket i takt med, at samfundets fokus har flyttet sig fra selve bygningerne til også at inkludere byplanlægning og hele området omkring. Så det vi ser i dag, er resultatet af en lang proces.

Respekt for byen og historien

Personligt har jeg en stor ydmyghed for at bygge i København. Byudviklingen går enormt stærkt. Vi bygger kvalitetsmæssigt bedre end nogensinde før. Men vi bygger så hurtigt, at det kan virke overvældende i en by som København, der ellers har udviklet sig organisk med store tidsspring imellem bygningerne.

Når man går ned ad en gade som Nordre Frihavsgade, så er der jo 40-50 år mellem nogle af bygningerne, og det gør det visuelt interessant for øjet og oplevelsen. Den oplevelse skal vi huske at tænke ind, når vi bygger nyt. Byggerierne skal give tilbage til byens ånd. For det vi bygger i dag, vil blive stående langt ind i fremtiden og oplevet af mange mennesker igen og igen.

360 graders kvalitet

Grundfunktionen i en 2-værelses lejlighed har ikke ændret sig synderligt de sidste 100 år. Men i dag går folk meget op i hvilket narrativ, der knytter sig til det område, de bor i. De skal kunne identificere sig med kvarteret.

Derfor bruger vi meget tid på at tænke området igennem og indfange stedets ånd. Står vi med en bar græsmark, så ser vi på mulighederne: Hvem skal bo her? Hvilket liv skal der leves her? Hvilke insekter skal bo her? Bygger vi i byen, går vi på jagt i områdets historie. Vi ser på nabobygningerne. Vi taler med naboerne. Alt skal tænkes igennem i en 360 graders fortælling og sammenhæng, så byggeriet passer kontekstuel ind i området.

Bæredygtigt byggeri

kræver bæredygtig planlægning

Bæredygtighed kan angribes kortsigtet og langsigtet. Som mennesker har vi lettest ved at tage udgangspunkt i nuet. Men nuet er jo ikke det samme om 100 år. Vi er en del af et langt større perspektiv. Så at bygge bæredygtigt kræver bæredygtig planlægning og perspektivering.

Vi er allerede lykkedes relativt hurtigt med at løfte bæredygtigt byggeri op på et bredere niveau. Man kan lidt populistisk sige, at første generation af bæredygtigt byggeri handlede meget om det visuelle med tydelige elementer af genbrug og upcycling, som markører alle kunne forholde sig til. Næste generation af bæredygtigt byggeri handler i lige så høj grad om processer og planlægning samt ikke mindst materialer.

Derfor skal vi også til at kigge grundigere på materialernes livstidscyklus og se, hvad der er mest korrekt på den lange bane. F.eks. opfattes beton som en af de store syndere i CO₂-udledningen, men til gengæld kan det stå i 1.000 år. Træ virker bæredygtigt nu og her, men det skal behandles, kræver løbende vedligehold og skal ofte transporteres over store afstande.

De nye materialer

Udviklingen af bæredygtige byggematerialer er afgørende. Der findes allerede spændende alternativer som f.eks. hampbaseret letbeton, der kan afløse porebeton i skillevægge eller isolering af ydervægge. Eller græs-baseret isolering, der er let at arbejde med, fordi det ikke sætter sig i huden eller luftvejene. Eller min favorit: kork, som høstes bæredygtigt og giver et smukt og let materiale, der både lydisolerer og renser luften naturligt.

Alle disse materialer er biobaserede og udvundet uden brug af traditionelle energiressourcer. Derfor ser vi pludseligt, at de nu bliver overhalet i pris af de konventionelle byggematerialer, der er steget kraftigt i pris pga. krigen i Ukraine og den økonomiske usikkerhed.

Fremtiden er løsningsorienteret

Det er mit indtryk, at alle er i gang med at omstille sig til bæredygtighed. Nu er spørgsmålet bare, hvordan skal vi så gøre det? Bolden ligger pt. hos leverandørerne og bygherrerne. Investorerne står klar. Arkitekterne er klar. Det handler bare om at få de bæredygtige byggematerialer ud at arbejde, så vi kan opsamle viden og erfaring fra håndværkerne. Og her arbejder vi tæt med AG Gruppen om at teste materialer, hvor det giver mening og er sikkert. Vi går struktureret til værks og tester dem, så vi indsamler den viden, der gør, at vi en dag kan skalere dem op i større byggerier og være sikre på, at de også holder om 100 år.

Samtidig er lovgivningen med til at trække udviklingen hurtigt fremad. Man er i fuld sving med at optimere og efterjustere reglerne. Træ er f.eks. kategoriseret som et

materiale, der er meget mere brandfarligt i Danmark end i Sverige og Norge. Det betyder, at vi ikke kan bruge træ som beklædning på vægge, men skal skjule det bag gipsplader. Og det er ikke specielt bæredygtigt. Det skal vi have rettet op på hurtigst muligt.

Mindre primal arkitektur mere omtanke

Vi vil se, at koncept og idébyggeri afløses af endnu mere omtanke, faglighed og gennemført håndværk i fremtiden. Vi begynder allerede nu at se en mere omsorgsfuld, afdæmpet og stille arkitektur, der er kulturelt forankret og tager hensyn til omgivelserne. Tag f.eks. Dorthe Mandrups Vadehavscenter, der er et smukt eksempel på, hvordan natur og arkitektur smelter sammen.

Denne form for arkitektur er samtidig med til at værne om den danske model, der har gjort, at vi i så mange år har kunnet bygge smukt i Danmark. For det er virkelig noget, vi kan. Som danskere bliver vi nemt rystede over andre landes byggekultur, når vi er ude at rejse. Den har ganske enkelt ikke samme kvalitet – hverken fysisk eller æstetisk.

Det gode håndværk gør, at arkitekturen bliver en mere nærværende og fintfølelse oplevelse, jo tættere man kommer på bygningerne. Den byggekultur skal vi som arkitekter være med til at bevare.

Vi ser allerede de kommende arkitekter på Arkitekt-skolen arbejde fokuseret med omtanke, faglighed og håndværk. De har forstået det og har gang i nogle virkelig spændende ting, som jeg glæder mig meget til at opleve i fremtiden.



Hampbaseret letbeton til isolering af ydervægge

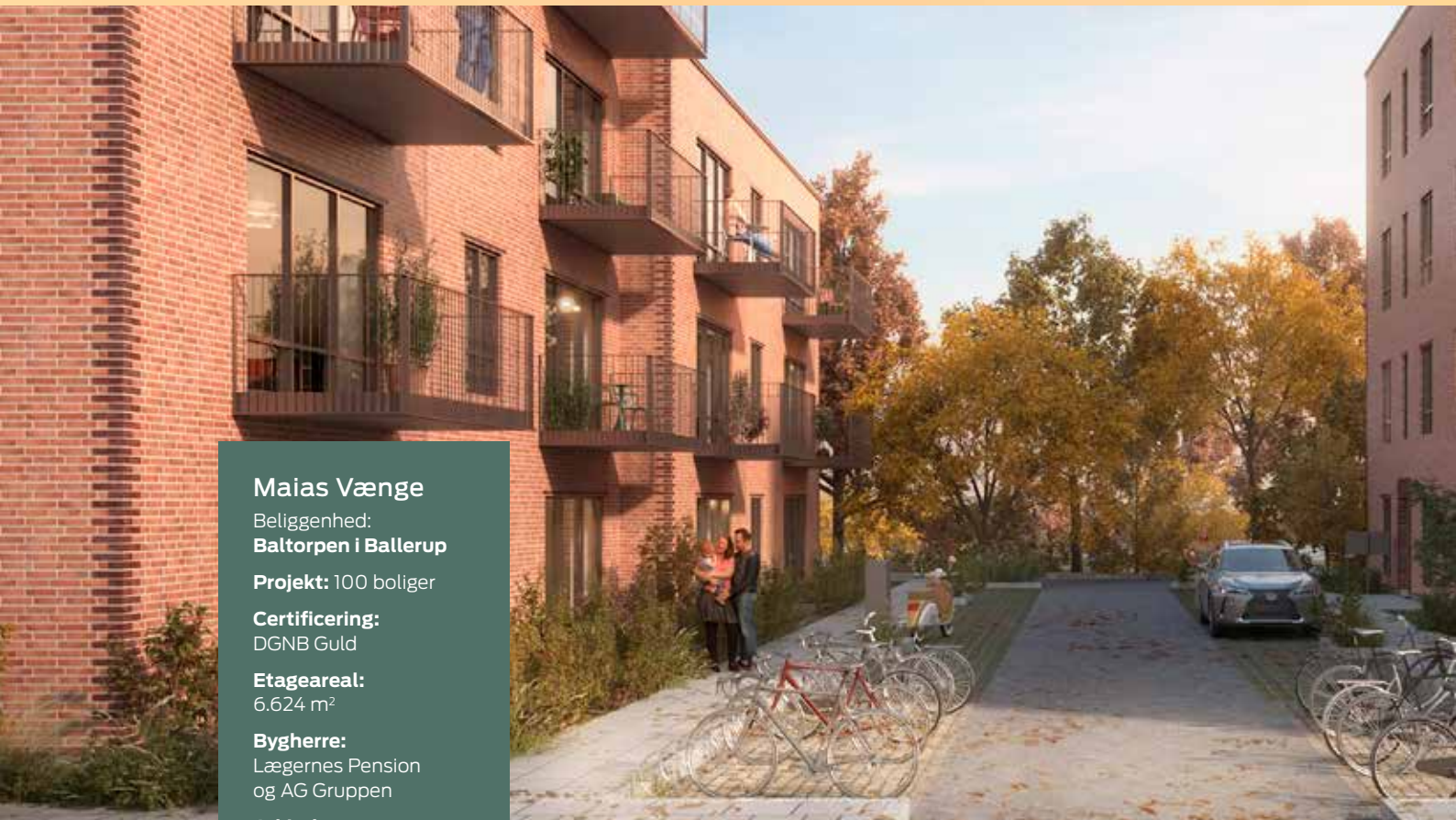


Kork, der bl.a. har gode lydisolerende egenskaber



Biodiversitet og blandede boformer kommer til Ballerup

I Ballerup kommune ønsker man at fremme den bæredygtige byudvikling gennem nye byggerier. Den proces bidrager AG Gruppen og Lægernes Pension til, når der opføres 100 private lejeboliger i boligområdet Baltorpen tæt på Ballerup station.



Maias Vænge

Beliggenhed:
Baltorpen i Ballerup

Projekt: 100 boliger

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
6.624 m²

Bygherre:
Lægernes Pension
og AG Gruppen

Arkitekt:
Clementwestfall

Med projektet får hele området en revitalisering, der både bringer nye beboere til området og skaber bedre betingelser for planter og dyr.

Byggeriet afløser en række nedslidte almene ejendomme, der ikke stod til at redde. Men i stedet for at erstatte boligerne 1:1 med alment byggeri suppleres området med nye private lejeboliger. Det er ikke en helt ukompliceret sag, når der skal bygges i tæt samspil mellem et eksisterende boligområde og et nyt.

Den røde by føres videre

Det er vigtigt, at byggeriet integreres naturligt i byens ånd, men samtidig tilfører noget nyt. Ballerup er kendt som den røde by med en stor tradition for røde mursten og tegl. Den tradition bygges naturligvis også ind i Maias Vænge, når boligerne opføres i røde mursten, der integrerer naboejendommens arkitektur. Samtidig bygges boligerne forskudt i 2-4 etager, der giver et interessant og varieret udtryk. Alle boliger bygges efter standarderne i DGNB Guld-certificeringen med moderne forsyningskilder på taget.

Biodiversiteten flytter ind

Boligerne kommer i særlig grad til at bidrage med at fremme biodiversiteten i området. Derfor er det ikke tilfældigt, at projektet er opkaldt efter den romerske gudinde, Maia, der var fertilitetens, forårets og plantevækstens beskytter. Det bliver helt tydeligt, når man går en tur mellem boligerne. Blandt den rolige arkitektur bugter sig et harmonisk og frodigt gårdrum med slyngede stier imellem de lette træer og planter. Her er ingen lige linjer og fintklippede græsplæner men et grønt bunddække, der får lov at vokse vildt, så insekterne kan flytte ind. Langs stierne bygges små insekthoteller med plads til de flyvende gæster, mens regnvandet opsamles i grøfter og damme til ære for vandsalamandere.



Lille vandsalamander

Triturus vulgaris

Indkøbsfunktionen skifter ham fra budgetleverandør til sparringspartner

At bygge i kontekst kræver nye tanker og nye materialer.

Allan Juhl Carlsen
Indkøber

Jesper Stig Hedekær
Kalkulations- og Indkøbschef



I takt med vores øgede fokus på, at boliger skal passe ind i en større kontekst, har indkøbsafdelingen i AG Gruppen også fået en ny rolle. For når område, by, borgere og bæredygtighed skal spille sammen, skal vi tænke langsigtet, bæredygtigt og nyt. Men vi skal gøre det med respekt for den eksisterende byggetradition. Det kræver, at man som indkøber tænker fremad uden at gå på kompromis med kvalitet, sikkerhed og budget. Og det gælder hele vejen gennem udviklings- og byggeprocessen. Alt skal overvejes og tages med ind i beregningerne: Fra nedrivning, genbrug og bortskaffelse af affald, over materialevalg til drift- og vedligehold, når byggeriet officielt står færdigt. Jesper Stig Hedekær og Allan Juhl Carlsen fra AG Gruppens indkøbsafdeling fortæller her om den nye tankegang og jagten på de nye materialer.

”Generelt er vores branche meget konservativ. Vi kan bruge de løsninger, vi kender. Fordi vi ved, at de holder, men også fordi det er nemt. Derfor kan jeg godt lide, når vi bliver tvunget til at tænke i nye og mere kreative løsninger. At mindske CO₂ er en spændende udfordring, når man arbejder i AG Gruppen. Bæredygtighed har nemlig allerede været på vores agenda i knap 10 år, så de regler der kommer nu, overholder vi faktisk allerede” fortæller Jesper om branchens udfordringer.

”De nationale og internationale krav, der kommer fra alle sider, skubber virkelig til alle dele i branchen. Før kiggede man kun på pris. Men nu er CO₂ en lige så vigtig faktor, og det presser vores leverandører. Men det er vores ansvar som udviklere at overholde de regler, der bliver udstukket. Så derfor er vi nødt til at stille krav til vores leverandører om også at omstille sig til den bæredygtige udvikling. Men det er ikke helt problemløst. Udfordringen ved de nye, bæredygtige materialer er blandt andet, at de ikke er afprøvede og testede endnu. Derfor vælger vi med omhu og en vis portion forsigtighed. Og den øvelse er vi i fuld gang med. Faktisk tør jeg godt sige, at vi tilhører den bedste fjerdedel af branchen på det punkt” forklarer Allan.

”Vi vil helst samarbejde med de leverandører, vi kender godt, har tillid til og har haft en lang relation til. Hvor der altid bliver leveret til tiden og givet rådgivning, vi kan stole på. Derfor strækker vi os langt for at beholde de gode samarbejder og udvikle os sammen. Lige nu skal både branchen og leverandører gøre sig mere umage – og det kan jeg lide! Fordi det skubber til udviklingen af bæredygtige løsninger, men det giver også mere værdi for beboere, investorer og for vores fælles fremtid” uddyber Jesper.

”Alt det her er jo et opgør med det, vi altid har gjort. Men vi betræder nyt og uprøvet land og opfinder nye processer, hvor vi løbende må drage fælles erfaringer

og samtidig sikre kvaliteten. Men selvom vi er i en transformationstid og gerne vil bygge så bæredygtigt som muligt, så kan vi ikke afskaffe brugen af f.eks. beton eller stål med det samme. Men vi kan gradvist afprøve nye spændende materialer og principper. Skal det lykkes, så må vi alle tage del i forandringen. Og det koster. Både i investeringer men også i form af at give afkald på komfort. Sammen har vi et kæmpe ansvar for, at den bæredygtige omstilling lykkes” afslutter Jesper.

Bambus – det smarte alternativ

Bambus er et interessant materiale, hvor man virkelig er nået langt med udvikling og kvalitet, fremstillet af sammenpressede bambusfibre, der høstes løbende uden at skade planten – som jo vokser ekstremt hurtigt. Fordelen er, at materialet kan modstå brand og derfor ikke skal imprægneres med giftige lag. Desuden kræver det ingen løbende vedligeholdelse. Vi bruger det som et alternativ til en stålbeklædning af et p-hus i vores byggeri på Smedeland. Det giver et bedre produkt til bygherren, et bedre CO₂-regnskab og tilmed en glad arkitekt.

Mursten med mindre CO₂

Der er også kommet en fokus på mursten, som en af de store CO₂-syndere. Her er vi nu begyndt at inkludere en alternativ stentype, som er lavere end traditionelle mursten. Det gør, at man bruger mindre materiale i produktionen, og at stenen skal brændes i kortere tid. Ulempen er så, at den mindre sten ikke kan klare helt det samme tryk. Men den er fantastisk at bygge med i vores øverste etager, hvor trykket er mindre.

Badekabiner der genanvender vandet

Vores badekabiner hentede vi tidligere kun i Polen, men nu har vi også en leverandør i Jylland. Green Box har fundet en kombination af lettere materialer, der giver vores byggeri et lavere CO₂-aftryk og muligheden for en installation, der renser badevandet for bakterier og sæbe. Herefter genanvendes det i et toiletskyl, så man reducerer det samlede vandforbrug op mod 27%.

Selvrensende fliser

Vi har et spændende samarbejde med to flisefabrikker i Italien. De producerer bl.a. selvrensende badeværelsesfliser. Disse kræver markant mindre rengøring og mindre brug af skrappe rengøringsmidler.

Fabrikken producerer også facadefliser, der kan rense sig selv for alger, som jo er et generelt problem i Norden. Samtidig er fliserne tyndere end førhen. Derfor skal de brændes kortere tid i ovnen, hvilket igen bringer det samlede CO₂-forbrug ned.

Vestegnens vilde forvandling

Moderne ejendomsudvikling kræver oftest gode forestillingsevner, for der skal en vis portion fantasi til, for at kunne se en bar mark blive til et smukt og bæredygtigt byggeri. Det er vores nye spændende projekt på Smedeland i Albertslund et godt eksempel på.

Fra bar mark til levende bydel

Grunden ligger på Smedeland 8 i det nordlige Albertslund. Området betegnes også som Hersted og har en fantastisk beliggenhed tæt på Vestskoven og Herstedøster Landsby. Det er i dag en del af et større erhvervsområde, som de kommende år vil gennemgå en spændende forvandling til en ny og levende bydel med både boliger og erhverv. Lige nu er der en bar byggegrund; men i løbet af det næste år vil grunden forvandles til en mangfoldighed af forskellige boliger til folk i alle aldre og familiefermer.

Byggeri til alle generationer

Det er Sweco Architects der har tegnet projekt Smedeland, som AG Gruppen er bygherre på sammen med Alma Property Partners. Projektet kommer til at indeholde knap 200 boliger i forskellige størrelser. Lejlighederne bliver fra 45-100 m² og selve byggeriet kommer til at variere i højden fra 4 til 9 etager. Derudover kommer der rækkehuse og lejligheder i 2 etager.

På den måde skabes et boligområde med vægt på diversitet og et varieret udbud, som er attraktivt for alle generationer. Områdets grønne byrum bliver desuden friholdt for biler for at skabe trygge uderum for alle, hvor børn kan løbe og lege frit.

En ny bydel bliver til

Transformationen fra industri kvarter til boligområde glæder Albertslunds Borgmester Steen Christiansen, som udtaler: "Vi har store ambitioner for udviklingen af Hersted, hvor vi ønsker at skabe en ny værdibaseret bydel, der viser, hvordan FN's verdensmål og et stærkt samarbejde mellem grundejere, virksomheder, uddannelser og borgere kan sætte ekstra skub i den grønne omstilling og byens udvikling".

Det udsagn rammer hovedet på sømmet i forhold til beskrivelsen af den udviklerrolle, vi ønsker at indtage i AG Gruppen. Den 9. februar 2023 blev byggeriets første spadestik taget, og vi glæder os til at se det færdige resultat, selvom det kan være svært at forestille sig, når man kigger på et foto af en bar, råkkold grund.



Smedeland

Beliggenhed:
Smedeland, Albertslund

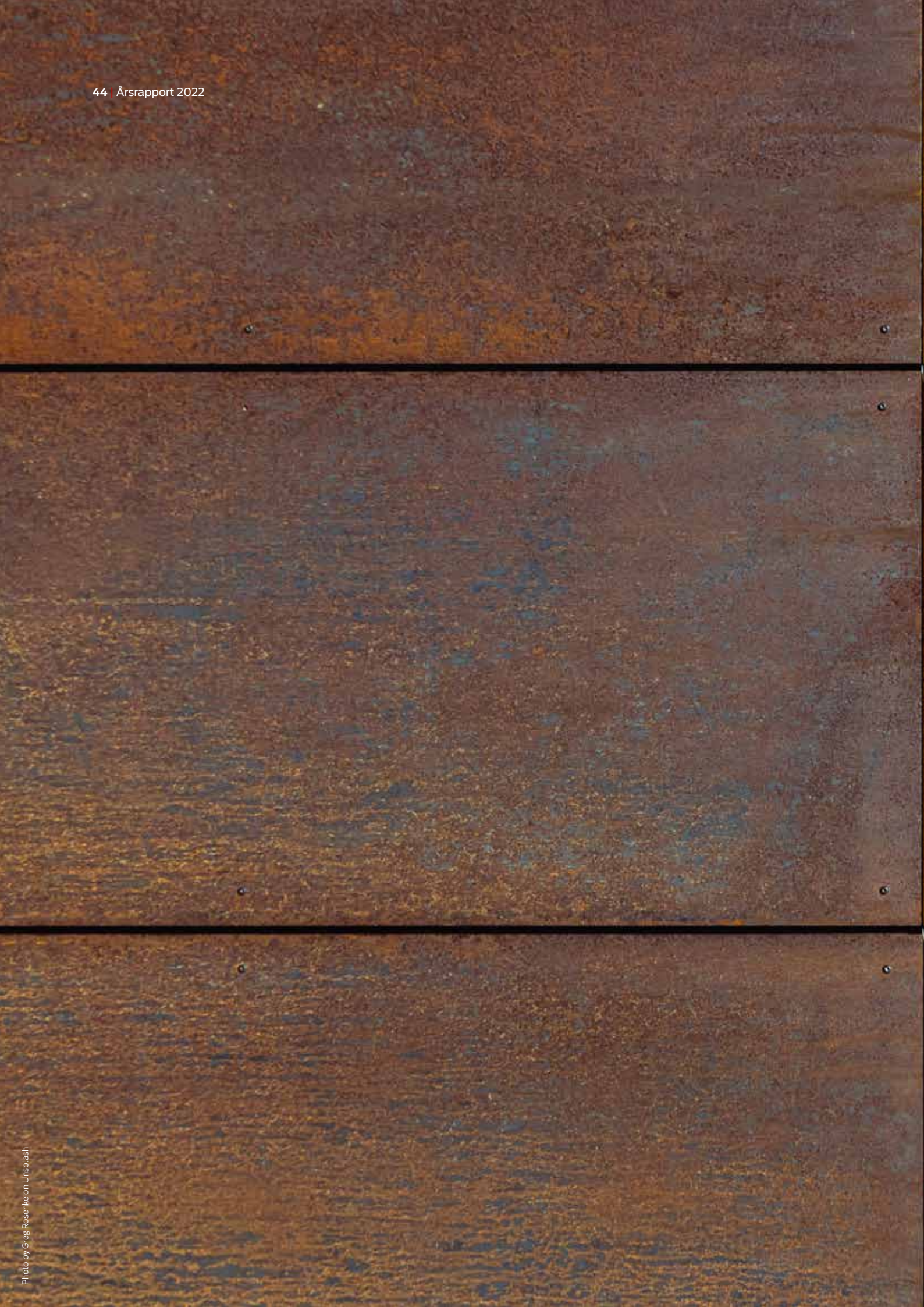
Projekt:
200 lejelejligheder

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
Ca. 19.600 m²

Bygherre:
Alma Property Partners
og AG Gruppen

Arkitekt:
Sweco Architects



“Ejendomsudvikling
handler først
og fremmest om
mennesker
– dem, der skal bo i
dem, bo ved siden af
dem, kigge på dem,
eller drømmer om
flere af dem”

Tony Chrstrup
Direktør – Public affairs/
Strategisk byudvikling/
Market relations

Et grønt åndehul vokser frem

På en tidligere industrigrund har vi stukket spaden i jorden og bygger nu Admiralens Have: 240 nye lejligheder og rækkehuse. Ud over den indre kvalitet i boligerne har vi i høj grad også tænkt over livet mellem husene. Det kommende kvarter bindes sammen af snoede stisystemer og grønne oaser i form af en naturlegeplads, en sø til opsamling af regnvand, stauder og blomstrende træer. Altså et fælles grønt åndehul, der danner rammen for et godt børne- og voksenliv.

Hvor byliv møder naturliv

Grunden ligger ud til Svendborgvej og omkranses af Egelundsvej, Stationsvej og Hjallesegade. Med letbanen uden for døren får man her det bedste fra to verdener – luft og natur kombineret med nærheden til det pulserende byliv.

På den måde er Admiralens Have endnu et fint eksempel på en af de grundlæggende tendenser, vi ser i moderne ejendomsudvikling: en tydeligere integration og samspil mellem natur og boliger.

Det DGNB Guld-certificerede byggeri er i øvrigt opkaldt efter den have, der hørte til portnerboligen i den gamle maskinfabrik, der lå på grunden. Nu bliver det således til en ny og større have, som endnu flere i Odense kan nyde.



Det er altid sjovt at bygge på hjemmebane

Vores hjemby, Odense, gennemgår disse år en spændende udvikling mod at blive en bæredygtig storby. I AG Gruppen er vi selvfølgelig stolte hver gang, vi får lov til at udvikle projekter på hjemmebane. Vores nye projekt i Hjallesø, bare fire kilometer syd for byens centrum, er ingen undtagelse.

Admiralens Have

Beliggenhed:
Odense S

Projekt:
240 familieboliger

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
ca. 19.200 m²

Bygherre:
Koncenton

Arkitekt:
Arkitema Architects K/S

Public Affairs – en central del af moderne og bæredygtig byudvikling

I AG Gruppen ønsker vi at være med til at præge fremtidens by- og boligudvikling i en endnu mere positiv og bæredygtig retning.

Hvis man vil være med til at præge udviklingen, må man kravle ind i maskinrummet og arbejde tæt sammen med de organisationer og interessenter, der beslutter, i hvilken retning og med hvilken hastighed byernes og samfundets ejendomsportefølje skal udvikles. Det gør vi gennem dialog, åbenhed og at interessere os for virkeligheden omkring os. Derfor har vi gennem flere år arbejdet strategisk og målrettet med Public Affairs som en in-house disciplin drevet af Tony Christrup.

"Det er meget vigtigt for os, at vores byggerier passer ind i den store sammenhæng. Så de både passer ind i det lokale kvarter og byens vision. Derfor er det altid en god investering for os at bruge tid på gode relationer hele vejen rundt, så byggeriet får de bedste vilkår fra start" forklarer Robin Feddern og fortsætter "Public Affairs er ikke noget, vi outsourcer eller køber os til på konsulentbasis, det er en integreret og prioriteret del af vores organisation. For når vi har en klar ambition om at løfte barren for fremtidens projektboliger, skal vi også gå forrest og være med til at præge udviklingen indefra. Og her er Tony jo en virkelig erfaren og respekteret drivkraft, der har orden i sine ting og sit netværk" fortæller Robin Feddern om Tony Christrup.

"Vores bygninger bliver faktisk bygget længe før, man kan se det. De bliver nemlig ikke kun bygget af beton og mursten, de bliver også bygget af lange samtaler og masser af kaffe på kryds og tværs af mødelokaler, beboerhuse og borgmesterkontorer. Det er her den gode og spændende dialog opstår. Så selvfølgelig handler det om netværk og netværkspleje, men forudsætningen for, at det kan lade sig gøre er, at vi over mange år er lykkedes med at opbygge tillid på tværs af brancher og interesser" uddyber Tony.

"Den tillid kan man ikke købe sig til for penge. Det kræver, at vi igennem mange år – projekt efter projekt – har udvist den nødvendige professionalisme. Vi har

leveret bæredygtige, langtidsholdbare byggerier til den aftalte pris, til tiden og med et engagement som gør, at alle interessenter har været tilfredse og følt sig trygge ved vores indsats." tilføjer Robin.

"Og det gælder hele vejen rundt. Vi skal levere boliger, hvor beboerne trives inde og ude. Som passer godt ind i områdets øvrige bebyggelser og nærmiljø, så naboer oplever byggeriet og dets beboere som en gevinst for lokalområdet. Samtidig skal boligen bidrage positivt til udviklingen af byen, kommunen og bæredygtighedsagendaen. Så den holder langt ud i fremtiden, og her er samarbejde hele vejen rundt afgørende."

"Ejendomsudvikling handler først og fremmest om mennesker – dem, der skal bo i dem, bo ved siden af dem, kigge på dem, eller drømmer om flere af dem. Og de har alle sammen en mening og holdning, som vi skal imødekomme – her duer det ikke at begynde at grave grøfter, her tror vi på den gode dialog. Det gør også, at vi altid har nogen at ringe til, hvis noget slår knuder" fortæller Tony.

"For os er ordentlighed, empati og fairness et vigtigt værdisæt, som alle vores medarbejdere har. Det er sådan, vi agerer i alle dele af byggeprocessen og overfor de mennesker, vi møder på vores vej. Man kommer længst med tillid og god opførsel i det lange løb, og det gør det bare sjovere at arbejde på den måde. Det, tror jeg personligt også, giver de bedste byggerier og den bedste forretning i sidste ende" afslutter Robin.

Det har medvirket til, at AG Gruppen i dag sidder med i bestyrelseslokalerne hos bl.a. Branchefællesskabet DI Ejendom og Rådet for Bæredygtigt Byggeri, som begge er helt centrale spillere i forhold til at udvikle og certificere byggerier og byområder i en moderne og ikke mindst bæredygtig retning.



Tony Chrstrup
Direktør – Public affairs/
Strategisk byudvikling/
Market relations

Robin Feddern
Adm. direktør – CEO



Tillid er nøglen til et succesfuldt partnerskab

Jan Henrik Willard,
Vice-investeringsdirektør og chef for alternative investeringer

Det er ikke mere end et par år siden, at Lægernes Pension begyndte at investere i ejendomsudviklingsprojekter sammen med AG Gruppen.





Lægernes Pension og AG Gruppen har indgået aftale om udvikling af Diget. Et nyt, DGNB Guld-certificeret bykvarter på central beliggenhed i Glostrup.

Vi har talt med Jan Henrik Willard, Vice-investeringsdirektør og bedt ham reflektere over samarbejdets første år.

Lægernes Pension har i mange år investeret i ejendomme, men ifølge Jan Henrik Willard er ejendomsudvikling en ganske anden størrelse.

”Man starter jo med et blankt stykke papir og en god, visionær ide. Men timingen for, hvornår idéen kan realiseres, afhænger typisk af en lang række eksterne faktorer. Det giver selvsagt en anden risikoprofil, derfor er det helt afgørende, at der er fuld tillid til de partnere, man indgår i alliance med” forklarer Jan.

Ærlighed, åbenhed og god kemi

Forud for indgåelsen af det første samarbejde gik der en periode med due dilligence, hvor man følte hinanden lidt på tænderne. Vi havde grundigt undersøgt markedet og derigennem fået et billede af en virksomhed, som allerede havde en række succesfulde cases og gode resultater på cv’et.

Derudover havde en række gode forretningsrelationer uafhængigt af hinanden anbefalet Lægernes Pension at tale med AG Gruppen. Meldingerne lød samstemmende, at der her var tale om en ejendomsudvikler, der på afgørende parametre skilte sig positivt ud. Jan Henrik Willard husker den ærlighed, hvormed AG Gruppen gik til den nye relation.

”Robin og Bjarke var meget åbne og ordentlige i forhold til det fremtidige samarbejde og udviste respekt for andres penge. Det er afgørende for dem, at der er helt rene linjer. Derfor har de bl.a. insisteret på, at vi

selv ansætter vores egen bygherrerådgiver til at følge processen.” forklarer Jan og uddyber herefter, at god kemi selvfølgelig er en grundforudsætning for overhovedet at indlede en dialog. Men at det først er i løbet af byggeprocessen og frem mod den endelige aflevering, at samarbejdet skal stå sin prøve.

Bæredygtighed er en afgørende byggesten

Meget tyder på, at Lægernes Pension og AG Gruppen har fundet en frugtbar alliance. Jan Henrik Willard ser positivt på de fælles fremtidsudsigter. ”Der er ingen tvivl om, at kravene til ejendomsudvikling ikke bliver mindre med tiden. Førhen har kvalitet og afkast været de succeskriterier, man har fokuseret på. Men nu har bæredygtighed indtaget pladsen som en tredje og helt afgørende dimension”.

Jan Henrik Willard bifalder, at bæredygtighed fremover tænkes ind i alle dele af byggeriet. Det handler ikke kun om materialer og proces, men også om en mere holistisk social bæredygtighed, hvor beboernes trivsel i boligen og nærmiljøet er væsentligt. ”Når vi skal lægge navn til et byggeri, skal det bidrage positivt hele vejen rundt – for kvarteret, for byen og for de mennesker, der får deres hjem der.

Når vi som pensionskasse går med i ejendomsudviklingsprojekter, så er det, fordi vi vælger at satse på investeringer, hvor forrentning går hånd i hånd med ønsket om at gøre en positiv forskel i nærmiljøet. Og det er det, vi gør med AG Gruppen” slutter Jan Henrik Willard.

Bestyrelsens risikopilot siger farvel

Når Lars Holst forlader AG Gruppens bestyrelse, er det ikke nogen Hr. hvem som helst, der takker af.

Lars har været en fast del af virksomhedens bestyrelse i knap 8 år. Her har han således været vidne til det generationsskifte, som er gennemført med Bjarke Windeløv Graaes indtræden som partner og den strategiske konsolidering af virksomhedens positionering som ejendomsudvikler med streg under udvikler.

At Lars blev indlemmet i AG Gruppens bestyrelse var meget bevidst. Virksomheden havde tilbage i 2015 ambitioner om vækst og ønskede at udvikle endnu flere og større boligprojekter. Derfor var der behov for at styrke bestyrelsen med kompetencer indenfor kredit- og risikostyring.

AG Gruppen 2.0

"2015 var et spændende år at komme ind i AG Gruppens bestyrelse, og det blev på mange måder et skelsættende år. Dengang var branchen præget af, at alle kæmpede mod hinanden for at bygge billigt muligt og opnå mest profit. Men AG Gruppen ville det anderledes. Ledelsen var meget tydelige omkring, at de ikke ønskede at være en del af den mere kulørte byggebranche. De havde helt andre ambitioner.

Det var klart, at man ønskede at komme op på en højere hylde, og det betød rent operationelt, at man

skulle se langt mere helhedsorienteret på at udvikle og bygge. Det krævede også, at man skulle blive endnu bedre til netværk, samarbejde med kommuner og evnen til at tiltrække investorer. Kort sagt mere governance, struktur og risikostyring.

Samtidig blev ordentlighed for alvor italesat som en værdi, der skulle gennemsyre hele AG Gruppen. For vil man lege med store spillere som NREP og TopDanmark Ejendom (nuværende Nordea), så er der ikke råd til uordentlighed i tingene. Derfor er det også lykkedes AG Gruppen at konsolidere sin status som troværdig udvikler og nær samarbejdspartner for såvel investorer som kommuner og interesseorganisationer.

Fra stridsplatform til samarbejdsplatform

Før i tiden var det ikke givet, at f.eks. kommuner og bygherrer kunne enes om ret meget. De udfordringer har vi ikke i AG Gruppen. Her har vi altid søgt indflydelse gennem dialog. Man kan sige, at vi i stedet for en stridsplatform arbejder ud fra en samspilsplatform. Og det synes jeg, AG Gruppen er imponerende gode til. Man tænker og arbejder ganske enkelt mere helhedsorienteret.

Det gør, at man kan håndtere kompleksitet og mange dagsordener. Man kan løse byggerier med både boliger og daginstitutioner i samme projekt. Hvor andre synes, at almene byggerier er kedelige, så går vi ind og bygger ambitiøst på deres vegne.

I 2022 viste forretningsmodellen sin styrke

2022 har budt på mange bump på vejen, hvad angår kontrakter, leverandøraftaler og prisstigninger. Flere konkurrenter er i problemer eller må dreje nøglen om. Men AG Gruppens værdier har givet os mange venner, og derfor kan jeg også sige, at selvom vi aktuelt i Danmark oplever en større krise med høj inflation og generel usikkerhed, så har AG Gruppens forretningsmodel vist sin styrke netop i usikre tider. I krise søger man nemlig mod tryghed, og det leverer AG Gruppen. Vores pipeline er ganske fornuftig, og jeg ser fortrøstningsfuldt frem mod de kommende år.

Farvel til en fintunet virksomhed

Det er selvfølgelig lidt vemodigt at skulle sige farvel til en god og sund virksomhed med sympatiske mennesker i såvel ledelse som bestyrelse. Det har været utroligt spændende at være med til at skifte gear og se AG Gruppen blive til en "rigtig" virksomhed. Jeg er imponeret over den volumen, som AG Gruppen i dag håndterer i forhold til størrelse og antal medarbejdere. De har et enormt effektivt og dygtigt set up båret af det tætte og personlige samspil, der er i hele organisationen.

Men jeg har lovet fruén, at der skal være mere tid til hende og den øvrige familie. Og jeg er i øvrigt sikker på, at den nye bestyrelsesformand Boris Nørgaard Kjeldsen sammen med Berit Hoelgaard Didriksen, Bjarke og Robin nok skal klare sig uden mig. Strategi og værdigrundlag er nemlig ekstremt veldefineret i AG Gruppen" slutter Lars Holst.

Og vi kvitterer herfra med et "Mange tak for hjælpen Lars".



Ca. 191.100 m² forude

Diget

Beliggenhed:
Diget, Glostrup

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
ca. 19.100 m²

Bygherre:
Lægernes Pension
og AG Gruppen

Arkitekt:
RUM A/S



VABN

Beliggenhed:
København S

Projekt: ca. 316 boliger

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
ca. 23.700 m²

Arkitekt:
Nova5 A/S

VABS Hotellejligheder

Beliggenhed:
København S

Etageareal:
ca. 4.200 m²

VABS Almene

Beliggenhed:
København S

Etageareal:
ca. 5.700 m²

Strandlodsvej Almene

Beliggenhed: **København S**

Projekt: 40 boliger

Etageareal: ca. 1.900 m²

Bygherre: KAB

Arkitekt: Sweco Architects



Også de kommende år har vi flere spændende projekter i vores pipeline. Det er en fornøjelse at kunne se frem til mange forskellige typer af projekter – på tværs af boligformer og på tværs af landet.

Nogle udvikler vi med eksisterende samarbejdspartnere, mens andre projekter byder velkommen til nye partnere. Du kan se et udpluk af vores pipeline her.

Fynsvej

Beliggenhed:
Middelfart

Etageareal:
ca. 46.700 m²

Dannebrogsgade

Beliggenhed:
Odense

Etageareal:
ca. 20.000 m²

Marielundsvej

Beliggenhed:
Herlev

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
ca. 13.200 m²

Arkitekt:
Nova 5 A/S

Cordozasvinget

Beliggenhed:
Solrød

Etageareal:
ca. 11.500 m²

Kærene

Beliggenhed:
Rødovre

Etageareal:
ca. 13.600 m²

Agerbæksvej

Beliggenhed:
Aarhus

Projekt: ca. 304 boliger

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
ca. 31.500 m²

Arkitekt:
gpp arkitekter A/S





Papirmester Allé 20
5250 Odense SV, Danmark
Telefon +45 6613 3332
info@aggruppen.dk
aggruppen.dk



Årsregnskab 2022

AG Gruppen A/S

| Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	58
Ledelsespåtegning	69
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	60
Ledelsesberetning	62
Koncernens resultatopgørelse for 2022	67
Koncernens balance pr. 31.12.2022	68
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	70
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	71
Koncernens noter	72
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	78
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	79
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	80
Modervirksomhedens noter	80
Anvendt regnskabspraksis	82

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AG Gruppen A/S
Papirmester Allé 20
5250 Odense SV
CVR-nr.: 26865905
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse



**Boris Nørgaard
Kjeldsen**
Formand



Lars Holst



**Berit Hoelgaard
Didriksen**



Robin Feddern



**Bjarke Windeløv
Graae**

Direktion

Robin Feddern, Adm. direktør - CEO
Bjarke Windeløv Graae, Direktør - COO

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

| Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for AG Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08.03.2023

Direktion

Robin Feddern
Adm. direktør - CEO

Bjarke Windeløv Graae
Direktør - COO

Bestyrelse

Boris Nørgaard Kjeldsen
Formand

Lars Holst

Berit Hoelgaard Didriksen

Robin Feddern

Bjarke Windeløv Graae

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AG Gruppen A/S

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet 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, udfører 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 kon-

cernens 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.

Odense, den 08.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

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.

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

| Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal (t.kr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Nettoomsætning	1.270.442	591.523	648.069	695.200	483.679
Bruttoresultat	131.771	128.034	98.870	154.527	111.248
Driftsresultat	39.463	54.991	22.282	81.027	42.812
Resultat af finansielle poster	7.615	75.313	109.578	726	34.275
Årets resultat	144.831	103.573	118.578	67.620	62.518
Balancesum	1.281.327	1.151.889	870.124	899.873	751.355
Investeringer i materielle anlægsaktiver	222.714	13.830	54.941	487	4.561
Egenkapital inkl. minoriteter	443.077	333.246	329.401	310.823	273.203
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	76	64	67	74	72

Nøgletal					
Bruttomargin (%)	10,4	21,6	15,3	22,2	23,0
Nettomargin (%)	11,4	17,5	18,3	9,7	12,9
Egenkapitalens forrentning (%)	37,3	31,3	37,0	23,2	24,3
Soliditetsgrad (%)	34,6	28,9	37,9	34,5	36,4
Afkastningsgrad (%)	3,0	5,0	2,6	9,0	5,7

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$	Virksomhedens finansielle styrke.
Afkastningsgrad (%)	$\frac{\text{Resultat før renter} \times 100}{\text{Balancesum}}$	Virksomhedens evne til at generere overskud af den indskudte kapital.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

AG Gruppen A/S er moderselskab for en række af selskaber, der beskæftiger sig med projektudvikling, byggevirksomhed samt køb, salg og drift af fast ejendom. På igangværende byggerier agerer koncernen enten bygherre eller totalentreprenør. Arkitekt- og ingeniørydelser, underentrepriser og rådgivningsydelser indkøbes eksternt hos en række faste samarbejdspartnere.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen realiserede i 2022 en omsætning på 1.270,4 mio. kr. (2021: 591,5 mio. kr.).

Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 160,3 mio. kr. før skat (2021: 133,5 mio. kr.) og 144,8 mio. kr. efter skat (2021: 103,6 mio. kr.). Årets resultat anses for tilfredsstillende. Koncernens egenkapital udgør 443,1 mio. kr. pr. 31. december 2022.

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

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

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

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

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

Årets resultat endte på et overskud 160,3 mio. kr. før skat, hvilket er væsentligt over årets forventning.

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

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

Forventet udvikling

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

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

Særlige risici

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

Finansielle risici

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

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

Videnressourcer

Koncernen har stærke kompetencer inden for projektudvikling, projektering, kalkulering og indkøb, projekt- og byggeledelse samt økonomistyring, som i samarbejde med koncernens eksterne rådgivere sikrer en professionel håndtering af koncernens aktiviteter. Medarbejdernes kompetencer vedligeholdes og udvikles løbende ved deltagelse i forskellige uddannelsesforløb. Koncernen afholder endvidere et årligt medarbejderseminar, hvor der sker vidensdeling på tværs af koncernens forskellige funktioner og lokationer.

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 i 2022, herunder:

- Igangsat informationsindsamling og etablering af styregruppe for implementering af ESG rapportering samt EU-taksonomi
- Videreudvikling af koncernens bæredygtighedsstrategi med konkrete mål for affald, fejl, ressourceforbrug samt kompetence/uddannelse
- Etableret flere el-ladestander på koncernens nye domicil

Derudover har koncernen tidligere foretaget flere tiltag, herunder:

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

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

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

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

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

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

Redegørelse for samfundsansvar

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

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

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

Menneskerettigheder

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

Antikorruption og bestikkelse

De væsentligste risici relateret til antikorruption og bestikkelse er eventuel anvendelse af underentreprenører, som ikke overholder national lovgivning og internationalt anerkendte standarder og konventioner. Koncernen arbejder udelukkende i Danmark, som er blandt de lande i verden med lavest korruption, hvorfor det ikke er vurderet relevant med en politik for antikorruption og bestikkelse.

Koncernen har udarbejdet og implementeret politik for ABAC og Sanctions, herunder et compliancesårs-hjul.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Sikkerhed og et godt – såvel fysisk som psykisk – arbejdsmiljø er prioriterede fokuspunkter i hele koncernen. Koncernen består af mennesker, og vi værner om dem. Koncernen har stort fokus på et godt arbejdsmiljø, og at sikkerheden på vores byggepladser er i top.

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

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

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

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

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

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

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. Det er koncernens ambition at øge andelen af det underrepræsenterede køn til 2 ud af 5 medlemmer senest i 2025. Der har i indeværende regnskabsår ikke været udskiftning i bestyrelsen.

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 dataetik

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

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

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

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2022

Note	(t.kr.)	2022	2021
2	Nettoomsætning	1.270.442	591.523
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.353	2.066
	Produktionsomkostninger	(1.141.024)	(465.555)
	Bruttoresultat	131.771	128.034
	Distributionsomkostninger	(3.922)	(2.241)
3	Administrationsomkostninger	(88.677)	(75.569)
	Andre driftsindtægter	291	4.767
	Driftsresultat	39.463	54.991
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	87.378	3.231
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	25.886	0
6	Andre finansielle indtægter	19.425	85.777
7	Andre finansielle omkostninger	(11.810)	(10.464)
	Resultat før skat	160.342	133.535
8	Skat af årets resultat	(15.511)	(29.962)
9	Årets resultat	144.831	103.573

Koncernens balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver (t.kr.)	2022	2021
	Grunde og bygninger	32.304	34.357
	Investeringsejendomme	307.390	147.704
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.415	2.626
	Indretning af lejede lokaler	0	58
	Forudbetalinger for materielle aktiver	0	36.316
10	Materielle anlægsaktiver	345.109	221.061
	Kapitalandele i associerede virksomheder	109.944	13.971
	Kapitalandele i kapitalinteresser	77.931	0
11	Finansielle anlægsaktiver	187.875	13.971
	Anlægsaktiver	532.984	235.032
	Varer under fremstilling	243.742	426.100
	Fremstillede varer og handelsvarer	1.651	29.952
	Forudbetalinger for varer	19.750	27.073
	Varebeholdninger	265.143	483.125
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.258	14.801
12	Igangværende arbejder for fremmed regning	160.999	84.383
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.958	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	60.217	0
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	34.750	0
13	Andre tilgodehavender	36.290	40.778
14	Periodeafgrænsningsposter	2.058	2.136
	Tilgodehavender	317.530	142.098
15	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.026	129.017
	Værdipapirer og kapitalandele	1.026	129.017
	Likvide beholdninger	164.644	162.617
	Omsætningsaktiver	748.343	916.857
	Aktiver	1.281.327	1.151.889

Note	Passiver (t.kr.)	2022	2021
	Virksomhedskapital	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	121.919	7.946
	Overført overskud eller underskud	311.158	315.300
	Egenkapital	443.077	333.246
16	Udskudt skat	30.302	35.633
17	Andre hensatte forpligtelser	10.913	9.697
	Hensatte forpligtelser	41.215	45.330
	Gæld til realkreditinstitutter	156.928	145.599
	Gæld til kreditinstitutter	54.486	0
	Deposita	992	0
	Anden gæld	0	17.853
18	Langfristede gældsforpligtelser	212.406	163.452
18	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.948	9.978
	Gæld til kreditinstitutter	338.220	393.396
	Deposita	769	5.345
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.745	65.796
12	Igangværende arbejder for fremmed regning	42.394	17
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.120	88.937
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.004
	Skyldig selskabsskat	18.668	10.206
	Anden gæld	39.765	34.182
	Kortfristede gældsforpligtelser	584.629	609.861
	Gældsforpligtelser	797.035	773.313
	Passiver	1.281.327	1.151.889
1	Begivenheder efter balancedagen		
4	Personaleomkostninger		
5	Af- og nedskrivninger		
20	Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
21	Eventualforpligtelser		
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23	Dattervirksomheder		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

(t.kr.)	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Foreslået ekstra- ordinært udbytte	I alt
Egenkapital primo	10.000	7.946	312.964	0	330.910
Ændringer i regnskabspraksis	0	0	2.336	0	2.336
Korrigeret egenkapital primo	10.000	7.946	315.300	0	333.246
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(35.000)	(35.000)
Årets resultat	0	113.973	(4.142)	35.000	144.831
Egenkapital ultimo	10.000	121.919	311.158	0	443.077

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

Note	(t.kr.)	2022	2021
	Driftsresultat	39.463	54.991
	Af- og nedskrivninger	1.290	952
	Regulering af investeringsejendomme	(2.356)	(2.066)
	Andre hensatte forpligtelser	1.216	(9.968)
19	Ændringer i arbejdskapital	145.165	(40.836)
	Gevinst ved salg af grunde og bygninger	(3.814)	(2.712)
	Øvrige reguleringer	(2.882)	0
	Pengestrømme vedrørende primær drift	178.082	361
	Modtagne finansielle indtægter	19.425	85.777
	Betalte finansielle omkostninger	(11.810)	(10.464)
	Refunderet/(betalt) selskabsskat	(9.498)	(35.437)
	Pengestrømme vedrørende drift	176.199	40.237
	Køb af materielle anlægsaktiver	(229.357)	(158.749)
	Salg af materielle anlægsaktiver	110.191	27.850
	Køb af virksomheder	0	(22.747)
	Nettoinvesteringer i kortfristede andre værdipapirer og kapitalandele	0	(5.665)
	Investering i associerede virksomheder og kapitalinteresser	(7.570)	0
	Udlån til associerede virksomheder og kapitalinteresser	(20.045)	0
	Pengestrømme vedrørende investeringer	(146.781)	(159.331)
	Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering	29.418	(119.074)
	Udbetalt udbytte	(35.000)	(100.000)
	Optagelse af realkredit mv.	80.988	0
	Afdrag på realkredit mv.	(76.076)	(33.564)
	Optaget bankgæld	356.797	172.958
	Indfriet bankgæld	(354.100)	0
	Pengestrømme vedrørende finansiering	(27.391)	39.394
	Ændringer i likvider	2.027	(79.680)
	Likvider primo	162.617	242.297
	Likvider ultimo	164.644	162.617
	Likvider ultimo sammensætter sig af:		
	Livkvide beholdninger	164.644	162.617
	Livkvide ultimo	164.644	162.617

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Nettoomsætning (t.kr.)

	2022	2021
Detailsalg	2.819	71.727
Investorsalg	1.226.001	407.083
Øvrig omsætning	41.622	112.713
	1.270.442	591.523

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

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor (t.kr.)

	2022	2021
Lovpligtig revision	520	481
Skatterådgivning	19	60
Andre ydelser	484	420
	1.023	961

4 Personaleomkostninger (t.kr.)

	2022	2021
Gager og lønninger	59.565	49.329
Pensioner	0	16
Andre omkostninger til social sikring	467	420
Andre personaleomkostninger	3.513	1.358
	63.545	51.123

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	76	64
---	----	----

Ledelsesvederlag (t.kr.)

	2022	2021
Direktion	3.504	3.842
Bestyrelse	450	450
	3.954	4.292

5 Af- og nedskrivninger (t.kr.)

	2022	2021
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.290	952
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(8)
	1.290	944

6 Andre finansielle indtægter (t.kr.)

	2022	2021
Renteindtægter i øvrigt	617	2.970
Øvrige finansielle indtægter	18.808	82.807
	19.425	85.777

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

7	Andre finansielle omkostninger (t.kr.)	2022	2021
	Renteomkostninger i øvrigt	11.642	10.306
	Øvrige finansielle omkostninger	168	158
		11.810	10.464

8	Skat af årets resultat (t.kr.)	2022	2021
	Aktuel skat	17.507	16.411
	Ændring af udskudt skat	(2.449)	12.469
	Regulering vedrørende tidligere år	453	1.082
		15.511	29.962

9	Forslag til resultatdisponering (t.kr.)	2022	2021
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	35.000	100.000
	Overført resultat	109.831	3.573
		144.831	103.573

10	Materielle anlægsaktiver (t.kr.)	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Forudbetalinger for materielle aktiver
	Kostpris primo	34.966	146.733	5.155	1.759	36.316
	Overførsler	0	42.960	0	0	0
	Tilgange	3.888	215.058	3.768	0	0
	Afgange	(6.164)	(100.688)	(1.372)	(852)	(36.316)
	Kostpris ultimo	32.690	304.063	7.551	907	0
	Opskrivninger primo	0	971	0	0	0
	Årets opskrivninger	0	2.356	0	0	0
	Opskrivninger ultimo	0	3.327	0	0	0
	Af- og nedskrivninger primo	(609)	0	(2.529)	(1.701)	0
	Årets afskrivninger	(402)	0	(881)	(7)	0
	Tilbageførsel ved afgang	625	0	1.274	801	0
	Af- og nedskrivninger ultimo	(386)	0	(2.136)	(907)	0
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.304	307.390	5.415	0	0

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsudlejningsejendom og 5 projektudviklingsområder, der er erhvervet med henblik på projektudvikling og udlejning.

Erhvervsudlejningsejendommen, beliggende centralt i Odense, er værdiansat på baggrund af den afkastbaserede metode ved anvendelse af et afkastkrav på 7%. Årets værdiregulering kan henføres til denne ejendom.

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

11

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

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel
Havnefronten Horsens ApS	Odense	50,0 %
Komplementarselskabet AGI-NREP Sydhavnsgade ApS	Odense	30,0 %
AGI-NREP Sydhavnsgade K/S	Odense	30,0 %
AG-LPB Udlejningsboliger K/S	Odense	50,0 %
AG-LPB Komplementar ApS	Odense	50,0 %
AG-Alma JV HoldCo ApS	Odense	25,0 %

Kapitalandele i kapitalinteresser

Smedeland JV HoldCo ApS	Aarhus	10,0 %
Lyskær JV HoldCo ApS	Aarhus	10,0 %
AG Heimstaden ApS*	Odense	10,0 %
AA Resi Admin ApS*	Aarhus	10,0 %
AGI-NREP Banemarksvej K/S	Odense	20,0 %
Komplementarselskabet AGI-NREP Banemarksvej ApS	Odense	20,0 %

* Selskaberne er afhændet i regnskabsåret

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

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

13 Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender indgår tilgodehavende købesum vedr. salg af anpartar samt momstilgodehavender.

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

15 Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele bestod i 2021 af investeringer i noterede kapitalandele samt udlån hertil.

16	Udskudt skat (t.kr.), bevægelser i året	2022	2021
	Primo	34.633	5.748
	Indregnet i resultatopgørelsen	(2.449)	12.469
	Tilgang ifm. køb og salg af datterselskaber	(1.882)	17.416
	Ultimo	30.302	35.633

17 Andre hensatte forpligtelser

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

18	Langfristede forpligtelser (t.kr.)	Forfald inden for 12 måneder 2022	Forfald inden for 12 måneder 2021	Forfald efter 12 måneder 2022	Restgæld efter 5 år 2022
	Gæld til realkreditinstitutter	3.561	9.978	156.928	97.631
	Gæld til kreditinstitutter	3.387	0	54.486	49.723
	Deposita	0	0	992	0
		6.948	9.978	212.	147.354

19	Ændringer i arbejdskapital (t.kr.)	2022	2021
	Ændring i varebeholdninger	217.982	(25.593)
	Ændring i tilgodehavender	(80.464)	(89.769)
	Ændring i leverandørgæld mv.	7.647	74.526
		145.165	(40.836)

20	Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser (t.kr.)	2022	2021
	Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	3.555	3.503

21 Eventualforpligtelser

Koncernen indgår i en dansk sambeskatning med Lærkedal ApS som administrationsselskab. Koncernen hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

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

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

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 grund og bygninger samt investeringsejendomme med en bogført værdi på 339.694 t.kr. pr. 31.12.2022 (31.12.2021: 179.066 t.kr.).

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitutter er der afgivet pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på 193.472 t.kr. pr. 31.12.2022 (31.12.2021: 416.601 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.

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

Af koncernens likvide beholdninger henstår 3.562 t.kr. pr. 31.12.2022 (31.12.2021: 64.256 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 22.596 t.kr. pr. 31.12.2022 (31.12.2021: 13.971 t.kr.)

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

23	Dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
	AG Development A/S	Odense	A/S	100,0
	AG Construction A/S	Odense	A/S	100,0
	AG Investments A/S	Odense	A/S	100,0
	AG Property Management ApS	Odense	ApS	100,0
	Ørestad Syd ApS	Odense	ApS	100,0
	Ørestad Syd 2015 ApS	Odense	ApS	100,0
	Dannebrog Ejendomme Holding ApS	Odense	ApS	100,0
	Dannebrog Ejendomme ApS	Odense	ApS	100,0
	Tigergården Holding ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Marielundvej Holding ApS	Odense	ApS	100,0
	Ejendomsselskabet Lyskær 15 ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Agerbæksvej 13 ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Agerbæksvej 15-17 ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Agerbæksvej 21 ApS	Odense	ApS	100,0
	Amager Erhvervsforening ApS	Odense	ApS	100,0
	Yderlandsvej 14 ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Ved Amagerbanen 9 ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Klosterbakken ApS	Odense	ApS	100,0
	AG TBT ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Engen ApS	Odense	ApS	100,0
	Amager Strandvej 100 ApS	Odense	ApS	100,0
	Amager Strandvej 110 ApS	Odense	ApS	100,0
	AMS 5 ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Solrød Strand Holding ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Solrød Strand ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Nærheden ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Diget ApS	Odense	ApS	100,0
	Glostrup Butikstov, Diget ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Fynsvej ApS	Odense	ApS	100,0
	AG Slettensvej ApS	Odense	ApS	100,0

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

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

Note	(t.kr.)	2022	2021
	Administrationsomkostninger	(2.480)	(120)
	Driftsresultat	(2.480)	(120)
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	146.606	103.178
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.329	1.033
2	Andre finansielle indtægter	23	43
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	(2.711)	(440)
3	Andre finansielle omkostninger	(4)	(4)
	Resultat før skat	144.763	103.690
4	Skat af årets resultat	68	(117)
5	Årets resultat	144.831	103.573

Modervirksomhedens balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver (t.kr.)	2022	2021
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	441.342	329.733
6	Finansielle anlægsaktiver	441.342	329.733
	Anlægsaktiver	441.342	329.733
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	141.006	70.586
	Andre tilgodehavender	7	0
	Tilgodehavende skat	73	0
	Tilgodehavender	141.086	70.586
	Likvide beholdninger	438	3.042
	Omsætningsaktiver	141.524	73.628
	Aktiver	582.866	403.361

Note	Passiver (t.kr.)	2022	2021
	Virksomhedskapital	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	429.439	317.834
	Overført overskud eller underskud	3.638	5.412
	Egenkapital	443.077	333.246
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	139.623	69.401
	Skyldig skat	0	112
	Anden gæld	133	602
	Kortfristede gældsforpligtelser	139.789	70.115
	Gældsforpligtelser	139.789	70.115
	Passiver	582.866	403.361

- 1 Personaleomkostninger
- 7 Eventualforpligtelser
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

(t.kr.)	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Foreslået ekstra- ordinært udbytte	I alt
Egenkapital primo	10.000	315.498	5.412	0	330.910
Ændringer i regnskabspraksis	0	2.336	0	0	2.336
Korrigeret egenkapital primo	10.000	317.834	5.412	0	333.246
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(35.000)	(35.000)
Årets resultat	0	111.605	(1.774)	35.000	144.831
Egenkapital ultimo	10.000	429.439	3.638	0	443.077

Modervirksomhedens noter

1	Personaleomkostninger (t.kr.)	2022	2021
	Gager og lønninger	450	450
		450	450

Der er ingen ansatte i selskabet. Lønomsotningen udgøres af vederlaget til selskabets bestyrelse.

2	Andre finansielle indtægter (t.kr.)	2022	2021
	Renteindtægter i øvrigt	23	43
		23	43

3	Andre finansielle omkostninger (t.kr.)	2022	2021
	Renteomkostninger i øvrigt	4	4
		4	4

4	Skat af årets resultat (t.kr.)	2022	2021
	Aktuel skat	(73)	113
	Regulering vedrørende tidligere år	5	4
		(68)	117

5	Forslag til resultatdisponering (t.kr.)	2022	2021
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	35.000	100.000
	Overført resultat	109.831	3.573
		144.831	103.573

6 Finansielle aktiver (t.kr.)**Kapitalandele
i tilknyttede
virksomheder**

Kostpris primo	11.902
Kostpris ultimo	11.902
Opskrivninger primo	317.834
Andel af årets resultat	144.467
Regulering af interne avancer	2.139
Udbytte	(35.000)
Opskrivninger ultimo	429.440
Regnskabsmæssig værdi ultimo	441.342

Tilknyttede virksomheder er specificeret i koncernens note 23.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lærkedal ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitutters og garantiselskabers låne- og forsikringsengagementer med tilknyttede og associerede virksomheder. Den samlede gæld i henhold til disse kautioner udgør 527.328 t.kr. pr. 31.12.2022 (31.12.2021: 520.936 t.kr.)

9 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Lærkedal ApS, Odense, ejer 23% af aktierne i selskabet (aflægger koncernregnskab for den største koncern).
Lærkedal 2 ApS, Odense, ejer 67% af aktierne i selskabet.
Robin Feddern, Middelfart, ejer 90% af aktierne i selskabet og udøver dermed bestemmende indflydelse.

Alle transaktioner med nærtstående parter er udført på markedsmæssige vilkår.

| Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

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

For modervirksomheden medfører praksisændringen en tilsvarende effekt på resultat og egenkapital, mens balancesummen kun forøges med 4,1 mio. kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

Manglende sammenlignelighed

Koncernen har revurderet anvendelsen af selskabets portefølje af investeringer. Investeringerne har tidligere år har været klassificeret som kortsigtede investeringer under andre værdipapirer og kapitalandele. Det er ledelsens vurdering, at investeringerne erhverves med henblik på vedvarende eje og afkast fra de foretagne investeringer, hvorfor investeringerne omklassificeres til associerede virksomheder henholdsvis kapitalinteresser med virkning fra indeværende regnskabsperiode.

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. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid, fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

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 risikoovertagelse 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.

Dagværdiregulering af investeringsejendomme

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

Produktionsomkostninger

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

Eventuelle garantiomkostninger omkostningsføres løbende på konstateringstidspunktet.

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

Distributionsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Andre driftsindtægter

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

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

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

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

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 koncernens ultimative moderselskab og alle øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 klarlægning 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

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med

tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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 måles til indre værdi. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Kapitalandele i kapitalinteresser

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

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

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

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

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.

Tilgodehavender

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

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 kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

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

Udskudt skat

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

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

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

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

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

Gæld til realkreditinstitutter

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

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til 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 under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.