



# Årsrapport 2023

## AG Gruppen A/S

Papirmester Allé 20  
5225 Odense SV  
CVR. 26865905

Godkendt på generalforsamling  
den 15.03.2024

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  
CEO, medejer, AG Gruppen**



## En hilsen fra AG Gruppens CEO

2023 vil på mange måder blive husket som et vanskeligt år for den danske ejendomsbranche. Det blev det til dels også for AG Gruppen. Høje inflationstal, høje renter og en generel usikkerhed hos investorerne kunne også mærkes hos os. Transaktionsmarkedet har været stille, og vi har savnet den dimension af vores forretning.

I stedet har vi brugt energien på at kigge fremad, at fokusere på det vi kan påvirke, og geare os til den fremgang, som vi tror på kommer.

Vi har i 2023 indgået flere store samarbejder med etablerede, velkendte og påskønnede samarbejdspartnere. De samarbejder sætter vi i AG Gruppen uvurderlig pris på. Dels fordi de tillader os at kigge fremad, og geare vores forretning til nye store projekter, og dels fordi de er et vidnesbyrd på, at det betaler sig at være transparent, og det betaler sig at bestræbe sig på at være en samarbejdspartner man kan stole på. Så er vores investorer der, også når markedet er svært.

Men vi kan ikke løbe fra, at årets resultat er noget under, hvad vi havde forventet. På trods af et forbedret driftsresultat i 2023, er vi blevet negativt påvirket af årets markedsmæssige værdireguleringer. Vi tror dog fuldt og fast på, at markedet ven-

der, og at vores strategi om at søsætte projekter i et udfordret marked er den rigtige.

En anden dagsorden, der har fyldt i 2023, er vores arbejde med bæredygtighed. Mens vi har fortsat vores commitment til at bygge efter DGNB Guld, har vi lagt på, og stræber efter, at evne at kunne leve op til EU taksonomien. Det er i nogen grad oprøvet land for os, men vi tror på at branchen skal den vej, og er villige til at investere for at nå derhen. Sideløbende hermed forbliver vi nysgerrige på materialeproducenternes rejse, og vedbliver med, at holde et stærkt fokus på, at vi som branche skal bevæge og forbedre os.

Vi skylder vores medarbejdere en stor tak for, at vi er lykkedes i 2023. Det har været et år, hvor "omstillingsparat", "agil" osv. blev testet; og vores medarbejdere bestod testen. Vi har evnet at navigere i hastigt stigende materialepriser, forstå et hastigt stigende renteniveau og søge mulighederne i et ændret marked. Det er vi stolte af. Og det er det, vi skal bygge videre på i 2024.

**Bjørk Windeløv Graae**  
CEO, medejer, AG Gruppen

# 1,22 mia

Kroner i omsætning



# 21 mio

Kroner i resultat før skat



# 31,5%

i soliditetsgrad



# 412 mio

Kroner i egenkapital

# 218 mio

Kroner i likvide beholdninger



## 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. 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.

Men selvom AG Gruppen ikke er omfattet af direktivet endnu, så er vi allerede i gang med at sætte bæredygtighed på formel. I 2023 screenede vi flere projekter op mod kravene i EU taksonomien, og allerede nu levede flere op til "7.7 erhvervelse og ejerskab af bygninger" uden ekstra tiltag. Vi oplevede, grundet vores mange års arbejde med DGNB, at vi er godt med på de tekniske kriterier.

De sociale minimumsgarantier har fyldt en del i sidste halvår af 2023 og fortsætter ind i 2024. Vi har etableret en intern whistleblowerordning, og gennemgår samtlige kontraktkabeloner og bilag for mulige faldgruber. Arbejdet med både de tekniske kriterier og de sociale minimumsgarantier tager vi med os ind i udarbejdelsen af den dobbelte væsentlighedsanalyse, et arbejde vi startede ultimo 2023, og som kommer til at fylde en stor del af 2024.

# 81

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

# 98%

Af omsætningen kommer fra certificeret byggeri

# 79%

Af vores byggeaffald i 2023 blev sorteret efter EU taksonomiens krav

"Når forandringens vinde blæser, bygger nogle læhegn, mens andre bygger vindmøller." Nogenlunde sådan lyder et gammelt ordsprog, som passer godt på 2023, hvor det stormede i ejendomsbranchen.

AG Gruppens rødder, som snart rækker fire årtier tilbage, gør, at vi står solidt plantet i branchen med stærke nøgletal, samarbejder og pipeline - og vores dygtige medarbejdere har ikke brugt tiden i 2023 på at bygge læhegn, som du kan læse i årsrapporten.

Vi har derimod arbejdet langsigtet, bygget og udviklet en række spændende projekter og samarbejder, som styrker vores position de kommende år. Vi har haft rygende travlt på vores byggepladser, men heldigvis også med at finde nye spændende områder, vi med stolthed kan realisere med samarbejdspartnerne – investorer, boligselskaber og myndigheder.

#### Ansvar er et nøglebegreb

Ansvarlighed er på mange måder et nøglebegreb i AG Gruppen. Vi vil være med til at tage et ansvar for at byggebranchen bevæger sig i en social og miljømæssig retning, som de næste generationer også kan være stolte af. Det betyder konkret, at AG Gruppen har forpligtet sig til at arbejde for EU taksonomiens sociale minimumsgarantier, ligesom vi arbejder benhårdt på at implementere de tekniske screeningskriterier i de første og forhåbentlig mange kommende byggerier, som vi har gjort det med DGNB Guld.

Ansvar er også ansvar for den rigtige sammensætning af vores udviklingsområder. Med alt fra indretningen af vores boliger, lejlighedsstørrelser og sammensætningen af ejerformer forsøger vi at tage ansvar for den gode blandede by, der skaber sammenhængskraft i de områder, der også skal være attraktive om mere end 100 år. Det betyder plads til og adgang for alle.

Ansaret gør sig også gældende, som en dyd, vi internt sætter højt i AG Gruppen. Hos os sætter vi en ære i, at vi som kolleger strækker os for hinanden og har lejeren og ejeren i centrum for vores tankegang. Vi laver naturligvis også fejl, men vi vil have, at en oplevelse hos os er en god oplevelse, uanset om man samarbejder med os eller bor i en af vores boliger.

#### Fokus på talentudvikling

Der er rift om talenterne i byggebranchen, og kampen intensiveres.

I AG Gruppen tilbyder vi vores kolleger et ansvar for projekter, der former fremtiden. Det forpligter os som arbejdsgiver til at se talenter i alle aldre, kompetencer og køn. Vi tror på, at vi kan noget særligt i AG Gruppen og vil derfor gerne udvikle vores medarbejdere og ledere, så de kan forfølge deres karriere i AG Gruppen gennem hele livet og på tværs af funktioner.

Det betyder bl.a., at vi altid tager en dialog med vores kolleger om fremtiden og udviklingsmulighederne med udgangspunkt i den enkeltes behov.

Det betyder også, at vi bygger partnerskaber med uddannelsesinstitutioner – og foreninger og tager ansvar for at medud-danne fremtidens arbejdskraft til gavn for hele branchen.

Sammen tager vi ansvar for at udvikle fremtidens byggeri.

**Morten Møller Iversen**  
COO, AG Gruppen

## En hilsen fra AG Gruppens nye COO



# Året der gik

## Januar

- Nyt hold på 12 praktikanter – det største hold nogensinde – fordeles i organisationen
- Udlejningen af Admiralens Have starter ved Go'Bolig



## Februar

- 1. spadestik Smedeland
- 1. spadestik Maias Vænge
- Vi indgår i fællesskabet "Partners for Sustainable Real Estate and Construction" under Rådet for Bæredygtigt Byggeri
- Introdag for praktikanter



## Marts

- Årsrapport offentliggøres
- Vi deltager på MIPIM
- Medarbejderseminar på Hotel Sinatur i Nyborg
- Lars Holst træder ud af bestyrelsen

## April

- Maj Uggerhøj indtræder i bestyrelsen



## Maj

- Køb af ny projektmulighed i Horsens
- Endelig aflevering af Køhlers Have
- Første elementer på Maias Vænge

## Juni

- Rejsegilde Cikoriehaven
- Aflevering af etape 1 i Admiralens Have



## August

- Vi afholder årets sommerfest i Odense
- Aflevering af 16 rækkehuse i Cikoriehaven til de glade købere
- Nyt hold på 6 praktikanter
- Rejsegilde på Banehaven med deltagelse af Brøndby og Glostrup kommuner
- Ledelsesrokade. Morten Møller Iversen starter som COO. Robin Feddern bliver bestyrelsesformand. Bjarke Windeløv Graae bliver CEO
- Starter udlejning af Banehaven
- Vi deltager i DHL-stafet 2023



## September

- Grunddokumentsindmuring i Admiralens Have. Der mures af Rådmand Søren Windell fra Odense Kommune, Juridisk medarbejder Trine Foldbjerg fra Koncenton og vores Bestyrelsesformand Robin Feddern
- Endelig DGNB godkendelse af Lyskilden



## Oktober

- Rejsegilde Smedeland
- Rejsegilde Maias Vænge
- Udvidet samarbejde med Lægernes Pension om Kærene, Marielundvej og VABN
- Vi deltager på Karrieredag på KEA
- Anna Drews bliver DGNB-konsulent

## November

- Salg af Køhlers Have
- Endelig DGNB godkendelse af Strandhaven



## December

- Aflevering af de resterende boliger i Cikoriehaven Etape 1
- Vi afholder julefrokost
- Aftale med Nordea om opførelsen af Holmbladsgade
- Skema B på Strandlodssund godkendes



# Mere end 235.000 m<sup>2</sup> forude

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.

## Byggestart i 2024

### Diget

**Beliggenhed:**  
Glostrup

**Etageareal:**  
ca. 19.100 m<sup>2</sup>

**Bygherre:**  
Lægernes Pension  
og AG Gruppen

### Kærene

**Beliggenhed:** Rødovre

**Etageareal:** 13.600 m<sup>2</sup>

**Bygherre:**  
Lægernes Pension  
og AG Gruppen

### Marielundvej

**Beliggenhed:**  
Herlev

**Etageareal:**  
13.200 m<sup>2</sup>

**Bygherre:**  
Lægernes Pension  
og AG Gruppen

### Plejecenter

**Beliggenhed:**  
København SV

**Etageareal:** 9.500 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** AAB

### VABN

**Beliggenhed:**  
København S

**Projekt:** ca. 316 boliger

**Etageareal:**  
ca. 14.400 m<sup>2</sup>

**Bygherre:**  
Lægernes Pension  
og AG Gruppen

### Holmbladsgade

**Beliggenhed:**  
København S

**Etageareal:** 5.000 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** Nordea

### VABS Almene boliger

**Beliggenhed:**  
København S

**Etageareal:** 5.700 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** KAB

### Strandlodsvej

**Beliggenhed:**  
København S

**Projekt:** 40 boliger

**Etageareal:**  
1.900 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** KAB og  
Boligforeningen 3B



## Byggestart 2025 →

### Agerbæksvej

**Beliggenhed:**  
Aarhus

**Projekt:** ca. 304 boliger

**Etageareal:**  
31.500 m<sup>2</sup>

**Arkitekt:**  
gpp arkitekter A/S



### Fynsvej

**Beliggenhed:**  
Middelfart

**Etageareal:**  
ca. 47.000 m<sup>2</sup>

### Dannebrogsgade

**Beliggenhed:**  
Odense

**Etageareal:**  
20.000 m<sup>2</sup>

### Havnen i Horsens

**Beliggenhed:**  
Horsens

**Etageareal:**  
38.500 m<sup>2</sup>

**Arkitekt:**  
RUM A/S



### Cordozasvinget

**Beliggenhed:**  
Solrød

**Etageareal:**  
ca. 11.500 m<sup>2</sup>

### VABS Hotellejligheder

**Beliggenhed:**  
København S

**Etageareal:**  
ca. 4.200 m<sup>2</sup>

# Et samarbejde der rækker længere

I AG Gruppen samler vi på de lange samarbejder, hvor vi kan blande erfaringer og kompetencer, der bliver til ambitiøse byggerier. Et af disse gode samarbejder har vi med en af Europas største ejendomsinvestorer Nrep.

Rune Kock, CEO og partner hos Nrep, fortæller her om samarbejdet. "Da jeg mødte Robin og AG Gruppen første gang i 2015, blev det hurtigt klart, at vi havde meget tilfælles, men også at vi kunne lære meget af hinanden. Det er igennem årene blevet til et tæt samarbejde, hvor vi ikke bare er kommet med en pose penge, men har været aktivt med i hele byggeprocessen.

Samtidig har vi haft et øget fokus på at forstå vores kunder bedre. Det passer perfekt til AG Gruppens mentalitet og åbenhed. De har altid været med på at afprøve idéer og samle ny læring sammen med os. Selv da vi kom med Upcycle Studios og Ressourcerækkerne, der var to virkelig udfordrende projekter både på økonomi og bygbarhed, mødte AG Gruppen os med en exceptionel åbenhed, som man ikke finder mange andre steder i branchen. Tilsammen har vi indsamlet vigtige indsigter i, hvilke idéer og løsninger der virker og ikke virker.

#### Det gode samarbejde har spredt sig

Det har været inspirerende at følges ad gennem årene og se hinanden vokse både i størrelse og i erfaringer. Vi har formået at blande hinandens kompetencer på tværs af vores organisationer. Så det gode samarbejde flyder ikke bare på tværs af ledelserne, men også mellem vores forskellige afdelinger.

Det er meget branchetypisk, at man bliver udsat for et tovtrækkeri mellem investor og udvikler, hvor man optimerer fra projekt til projekt. Men sådan er det ikke med AG Gruppen. Her har jeg altid følt, at de har optimeret for samarbejdets skyld både nu og i fremtiden.

Vi finder altid de gode løsninger sammen igennem hele processen. Det har helt sikkert været afgørende for, at vi har samarbejdet så længe.

#### Det går op og ned i byggebranchen

Det er ingen hemmelighed, at 2023 har været et udfordrende år for alle i branchen. Men det lader hverken vi eller AG Gruppen os slå ud af. Sammen har vi taget nogle valg, der kunne have været svære at tage sammen med andre, men som altid er vi gode til at komme videre, fordi vi begge tænker langsigtet. Netop fordi vi har en stor faglig respekt og tillid til hinanden, hvilket har gjort, at vi har kunnet møde hinanden med humor, når tingene blev svære. Jeg har altid haft den opfattelse, at når vi var uenige, var det ikke for at skilles, men for at blive enige på længere sigt. Netop på grund af den gensidige tillid og respekt. Men også fordi vi begge er enige om, at vi er her for at bygge projekter, der gør en forskel nu og i fremtiden.

#### Bæredygtighed er god forretning

Vores fælles fokus for fremtiden er at samle op på det, vi har lært, så vi kan vise omverdenen, at bæredygtighed er god forretning. For når vi har bevist, at det kan lade sig gøre både at skabe byggerier, der er gode for byen, beboerne, planeten og investorerne, så skal det bare skaleres op til alle byggerier. Men selvom vi har arbejdet med bæredygtighed i mange år, kan og vil vi hele tiden blive bedre. Det går vi selvfølgelig og arbejder med sideløbende. Vi er bare spændte på, hvad næste skridt bliver?"

#### Om Nrep

Nrep er en af Europas største ejendomsinvestorer. De investerer i projekter, der går fra byudvikling til kontorer, boliger og butikker. Men altid med udgangspunkt i at gøre en forskel for mennesker, by og klima.



# Vi bygger videre på historien

På grænsen mellem Glostrup og Brøndby forvandler vi i samarbejde med Nrep og Nordea Pension et stort gråt industri kvarter 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:**  
Brøndby/Glostrup

**Projekt:** 610 lejligheder,  
57 rækkehuse

**Certificering:**  
DGNB Guld

**Etageareal:**  
ca. 54.000 m<sup>2</sup>

**Bygherre:**  
AG Gruppen, Nrep  
og Nordea

**Arkitekt:**  
Sweco Architects

# Den vigtigste viden er den, vi ikke har

Derfor samarbejder vi med de bedste.



## Henry Jensen A/S

Rådgivende ingeniørfirma startet af Henry Jensen i 1979 i Odense. Virksomheden løser opgaver for en lang række tilfredse bygherrer i hele landet – både indenfor det private og det offentlige.

Rådgivende ingeniører er en vigtig del af processen, når store, komplekse byggerier skal lykkes. Lidt forenklet kan man sige, at mens udvikleren har fokus på f.eks. materialer, miljø, økonomi, sociografi og boligæstetik, ja så bidrager den rådgivende ingeniør med en byggeteknisk faglighed. Det er med andre ord

dem, som rådgiver omkring, hvordan projekterne optimalt set skal konstrueres – effektivt, sikkert og i overensstemmelse med gældende regler og krav.

Det gør ubetinget den rådgivende ingeniør sammen med arkitekterne til nogle af de vigtigste funktioner, som vi i AG Gruppen ikke har internt i huset. Men dette er faktisk et bevidst valg. Den rådgivende ingeniørrolle kræver nemlig en bred specialisterfaring kombineret med en byggefaglig objektivitet i forhold til den konkrete case. Den kombination mener vi mest troværdigt skabes, hvis rådgivningsfunktionen ikke er en direkte del af AG Gruppens organisation.

Til gengæld har vi et fast samarbejde med forskellige rådgivende ingeniører, som giver os den faglige sparring, der sikrer det bedst mulige resultat. En af disse ingeniørvirksomheder er Henry Jensen A/S – et årelangt samarbejde, som er så fasttømret, at de oftest føles som en del af huset. Faktisk har vi samarbejdet i 25 år gennem op- og nedture i byggeriet. Kasper Nøddebo, konstruktionsingeniør og Partner hos Henry Jensen A/S fortæller her om samarbejdet med Michael Jørgensen, projekteringschef, og Carsten Graff, projekteringsleder i AG Gruppen.

### Bygger på fælles værdier

"Vi kan ganske enkelt ikke være gode til alt her i huset. Vi er gode til de overordnede linjer og til at udvikle – og det skal vi være bedst til. Til gengæld henter vi rådgivning udefra, når det gælder afgørende specialkompetencer. Henry Jensen har en unik viden på de kritiske dele af byggeriet. Kasper og hans kolleger er enormt gode til detaljer og beregninger," fortæller Michael Jørgensen.

"AG Gruppen er utroligt professionelle. De har altid fokus på kvalitet fra start til slut. Løsningerne skal altid være i orden, så byggeriet kan holde længe. Det passer godt sammen med vores værdier i Henry Jensen," siger Kasper Nøddebo.

### Proces, proces, proces

Når lokalplanen er på plads, begynder samarbejdet mellem AG Gruppen og Henry Jensen omkring en fælles proces, der på mange måder er afgørende for byggeriet.

"Vi har efterhånden fundet en stærk formel, hvor alle vores projekter indledes med en fælles workshop. Her kortlægger vi projektet, deler viden og kompetencer. Det er således her, vi får talt tingene godt igennem og skaber det fælles fundament for succes. Men det er altså også her, hvor vi alle må give os lidt for at få enderne til at mødes, og vi til sidst giver hånd på en fælles løsning, vi kan stå på mål for. Det kan synes omstændeligt, men erfaringsmæssigt koster det mindre at ændre beslutninger i starten af en proces, hvor vi er færre personer involveret. Så rettidig omhu er guld værd", forklarer Carsten Graff.

Michael tilføjer, "Generelt ved vi altid, hvad vi får fra Kasper og Henry Jensen. Men det skyldes, at vi har styr på de fælles faser i processen. Alle ved, hvad de skal levere. Det gør, at vi undgår unødigt tidsspilde og kan bygge til tiden. Og det er jo altafgørende."

"Så rollefordelingen er derfor veldefineret. Vores job er at oversætte arkitektens ambition til en realistisk og konstruktiv løsning, der passer til AG Gruppens

budget. Man kan sige, at vi bringer byggeriet ned på jorden, og gør det konkret. Så processen er vigtig for os begge. Sammen er vi en skarp enhed, hvor viden flyder på tværs mellem os," siger Kasper.

### Fælles tillid og forståelse er guld værd

Når man arbejder så tæt sammen i så mange år, opstår der en naturlig tillid, som viser sig at være guld værd for begge parter.

"Gensidig tillid er enormt vigtig. Vi har et meget tæt samarbejde, hvor vi kan tale åbent om tingene med Kasper og hans folk. Og når der sker fejl, og de sker jo nogle gange, ja så er det enormt vigtigt, at vi kan tale sammen og løse tingene på en fair måde" forklarer Michael. Kasper supplerer, "I et byggeri ændrer processen sig som regel undervejs. Her er tillid det, der får tingene til at glide og udfordringer til at løse sig. Vi får det altid til at fungere, fordi vi er gode til at forstå tingene fra begge sider. Vi står altid til rådighed for hinanden og hjælper, uanset hvad det handler om. Det er afgørende for samarbejdet, at vi kan stole på hinanden og være der, når den anden har brug for hjælp."

### Vi taler et fælles sprog

"Der er mange fordele ved et langt samarbejde", fortæller Kasper. "Vigtigst er det nok, at vi i dag er et sted, hvor vi taler et fælles sprog og har en fælles viden, som det vil tage meget lang tid at opbygge med andre. Et langt samarbejde er dermed en fælles investering, som også giver afkast, når der er ting, der driller. For hvis der opstår knaster, er vi gode til at løse dem hurtigt, fordi vi kender hinanden og har stor gensidig faglig respekt. For mig er AG Gruppen ikke en kunde, men en samarbejdspartner. Vi er to CVR-numre, men et team, der er fælles om projektet. Det betyder personligt rigtig meget for mig."

### Det gode samarbejde er vores DNA

Carsten tilføjer "Det er bare sådan, at lange samarbejder sparer tid og penge, fordi vi kan arbejde hurtigere uden misforståelser mm. Og netop derfor er de lange samarbejder og gode alliancer en stor del af vores DNA i AG Gruppen. Og Henry Jensen er et fint eksempel på dette. Gennem de 25 år, vi har samarbejdet, har begge virksomheder udviklet sig positivt. Vi er både vokset og blevet større sammen, men vi er også vokset med opgaverne. Fra vores første projekt med Kasper, i Ragnildsgade i København, med 87 boliger til vi nu bygger flere tusinde kvadratmeter sammen. Det er det bedste bevis på, at vores samarbejde bare er noget helt specielt."

# Man kan tegne alt, men man kan ikke bygge alt

Når arkitektens tegninger skal blive til virkelighed, er det Michael Hammer og hans hold, der gransker mulighederne og finder de bygbare løsninger.

Michael Hammer har været en del af AG Gruppen siden 2016. Først som praktikant og nu som projektchef, hvor han spiller en nøglerolle med det overordnede ansvar for byggeriet fra projektering til aflevering. Som projektchef er det vigtigt konstant at have øje for optimering af processen, så alle leverer til tiden, og kvaliteten optimeres gennem byggeriets forskellige faser. Det kræver både byggeteknisk viden og gode menneskekundskaber. Her fortæller han mere om rollen som bindeled mellem kontor og byggeplads.

"Alle vores projektchefer arbejder forskelligt. Det skaber en faglig diversitet, som jeg synes er altafgørende, både for virksomheden men også for egne og kollegers faglige udvikling. Som bygningskonstruktør med en Masters Degree i Project Management kommer jeg med en teoretisk og pragmatisk forståelse for både byggeteknik og proces. Lidt forenklet kan man sige, at min opgave består i at oversætte arkitektens visualisering til mursten. For det er jo sådan, at man kan tegne alt, men man kan ikke bygge alt. Så når vi står på byggepladsen, og tegningerne skal blive til virkelighed, så er det de dygtige medarbejdere omkring projektet, der gransker mulighederne og finder de bygbare løsninger.

Derfor er det også utroligt vigtigt for mig at onboarde mit hold tidligt og få overleveret viden fra udvikleren, arkitekter og rådgivere. På den måde kan vi nå at komme med input, inden byggeriet går i gang. Det sparer tid at være godt forberedt! Og det giver pote i den sidste ende, hvor succeskriteriet jo er, at vi skal stå klar med et byggeri, der både er færdigt til tiden og udført i topkvalitet.

## Byggeri handler også om mennesker

Det er afgørende for mig, at mit hold føler sig trykget undervejs i processen. I takt med at mine egne erfaringer som projektchef er blevet mere omfattende, kan jeg se, at et succesfuldt byggeri ikke kun handler om

logistik og mursten, men også om mennesker. Alle er forskellige og vil ledes forskelligt. Så også her prøver jeg at optimere mit holds performance gennem god kommunikation og ved at lede dem bedst muligt gennem byggeprocessen. Det kræver, at jeg gennem hele byggeriet har det store overblik uden at være hverken for højt eller lavt i helikopteren. Derfor sidder jeg helst ude på pladsen, så jeg rent fysisk også er en del af holdet og får løst de udfordringer, der opstår i dagligdagen.

## Den gode detalje ligger ofte i det, der ikke var planlagt

Som projektchef skal man altid være klar til at løse de problemer, der helt naturligt opstår undervejs, og som kan udfordre tidsplan og økonomi. Men jeg har altid en plan B, C og D i baghånden, så vi kan komme hurtigt videre. For når vi sparer tid, sparer vi penge. Men selvom jeg er meget optaget af ledelse, tidsstyring og optimering af processer, så gør det mig enormt glad, når vi ender med at kunne tilføje noget til projektet, der måske ikke var planlagt, men som gør det ekstra attraktivt. Det kan f.eks. være, når vi skaber luft i budgettet til flere arkitektoniske detaljer eller til at gøre gårdrummet endnu hyggeligere. Den slags forbedringer kan i sidste ende blive afgørende for, hvor attraktive boligerne vil opleves, og det får så igen en positiv effekt på salg eller udlejning.

Den filosofi er for mig at se kernen i det at være projektchef i AG Gruppen. Og derfor bruger jeg selvfølgelig meget energi på, at vi skal forstå og efterleve det ude på byggepladsen. Ligesom det optager mig at være til rådighed for den næste generation af byggetalenter. Derfor er jeg på KEA mentor for studerende og hjælper dem i forbindelse med eksamener og med at vælge retning. Det er vigtigt for os og for branchen, at vi også i fremtiden har talenter, der er motiveret til at gå ind i byggeriet."



# 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. I løbet af 2024 vil grunden være forvandlet til en mangfoldighed af forskellige boliger til folk, i alle aldre og familieførmer.

## Byggeri til alle generationer

Det er Sweco Architects der har tegnet projekt Smedekær, 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 m<sup>2</sup> og selve byggeriet kommer til at variere i højden fra 4 til 9 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 og 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.

## Smedekær

**Beliggenhed:**  
Albertslund

**Projekt:**  
200 lejligheder

**Certificering:**  
DGNB Guld

**Etageareal:**  
Ca. 19.600 m<sup>2</sup>

**Bygherre:**  
Alma Property Partners  
og AG Gruppen

**Arkitekt:**  
Sweco Architects



## Sådan projektudvikler vi i AG Gruppen

Fordi vores ambition er at drive den positive udvikling af byer og områder, benytter vi os ikke 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.

Entreprenør >



Byggeproces  
Indkøb

< Materialer



### 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.

Investor >



Rammebudget  
Projekt  
Arkitektskitser

< Kommune



### 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 projekters 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.



Borgere  
Område/by



# Vi udvikler byggeriet og dets talenter

Vores kernekompetence i AG Gruppen er at udvikle. Det gælder også, når det kommer til vores egne kompetencer i huset. Her udvikler vi også vores egne talenter ved at give dem ansvar og lade dem prøve kræfter med virkeligheden.

I forhold til AG Gruppens ambition om at løfte kvaliteten i det almene byggeri er Jonathan og Karolina på alle måder et godt match. De er ikke bange for begrænsninger og går til opgaverne med en ukuelig optimisme, god energi og gåpåmod. Her fortæller den næste generation af udviklere i AG Gruppen lidt mere om dem selv og deres tilgang til faget.

## Vi ser muligheder i det umulige

"Vi er et godt team. Karolina har styr på regler og krav, og jeg er god til at tale med myndigheder og politikere. Og så har vi stor respekt for hinandens kompetencer. Vi har meget flydende grænser og er 100% fælles om projekteringen. Det er meget bevidst, at vi lægger mange kræfter i at optimere alt, så vi har styr på detaljerne inden første spadestik", fortæller Jonathan.

"Selvom alment boligbyggeri har strengere rammer, flere krav og kan være mere tidskrævende, så får vi mange vigtige lærings undervejs. Vi er så heldige at have en ledelse her i AG Gruppen, der stoler på vores evner og vores nye idéer. Det giver masser af frihed under ansvar. Samtidig er det selvfølgelig dejligt, at vi kan trække på vores erfarne kolleger – men også, at de kan lære af vores tilgang i forhold til at finde nye løsninger. Jeg synes, at vores branche nogle gange er for hurtige til at klynke, hvis ting ændres eller bliver besværlige. Vi kommer med et positivt mindset, hvor begrænsninger er en mulighed for at tænke ud af boksen og se nye muligheder. Det er supersjovt", siger Jonathan.

## Reddet af 20%-ordningen

Netop nu står det almene byggeri i en fastlåst situation på grund af den generelle situation i verden, inflation

og høje prisstigninger på materialer. Det betyder konkret, at budgetter og byggepriser desværre ikke følges ad. Så det maksimale budget, der må bygges for, svarer ganske enkelt ikke til, hvad det reelt koster at bygge, og det har sat en stopper for stort set alle almene boligprojekter i København – således også Karolina og Jonathans projekt, Strandlodssund.

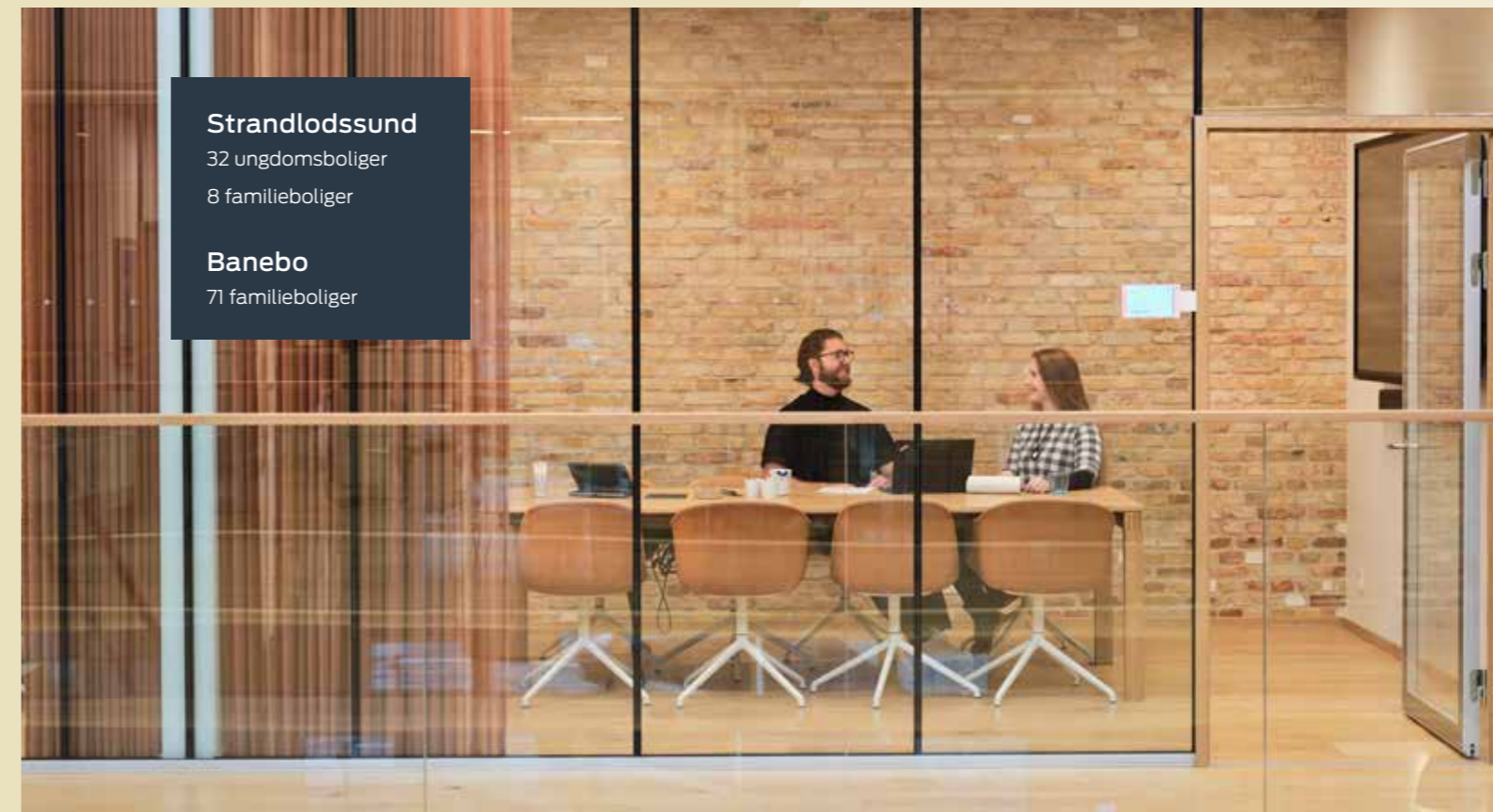
"Heldigvis kan både kommunen og Landsbyggefonden se udfordringen. Derfor har Landsbyggefonden oprettet en række støttepuljer, bl.a. en 20%-ordning, der tillader kommunerne at godkende overskridelse af maksimumbeløbet for alment byggeri med 20% for byggeprojekter, som ellers ikke kan realiseres i det nuværende marked. Men når det er sagt, så er vi stadig pressede på budgetterne. Det har vi så bare valgt at gøre til et positivt benspænd, der tvinger os til at tænke mere kreativt", uddyber Jonathan.

## Der skal spares de rigtige steder

Karolina fortæller, "Jeg har selv boet i en almen bolig, så jeg har en stor indsigt i, hvor vi kan optimere byggeriet indefra og udefra. Udfordringen med almene boliger er, at de tager længere tid at projektere blandt andet pga. omfattende krav til dokumentation og forskellige formalia, der skal overholdes, når man indleverer sin ansøgning. Samtidig ændrer priserne sig måned for måned, så der skal virkelig holdes snor i budgettet.

For mig gælder det derfor konstant om at være skarp og regne nye priser i takt med materialeprisernes op- og nedture. Det, der ikke var billigt for 5 år siden, er måske billigt nu. Et godt eksempel er strøgulve, som i dag er en billigere løsning sammenlignet med støbte gulve. Derfor kigger jeg også på, hvor meget jeg kan optimere

Jonathan Ebert, Projektudvikler og Karolina Fiodorova, Indkøber er vores yngste udviklerteam, og de har netop fået grønt lys på deres første almene byggeri: Strandlodssund, ved Amager Strand.



### Strandlodssund

32 ungdomsboliger  
8 familieboliger

### Banebo

71 familieboliger

indvendigt i byggeriet og finde kloge løsninger på alt fra gelændere til kælderrum.

Det er altid en balance mellem optimering og budget, for der skal kun spares de rigtige steder. Samtidig skal vores byggeri passe sammen med naboejendommene. Og endelig skal alt jo være i bedst mulige kvalitet, så det lever op til vores høje krav i AG Gruppen. Så hellere spare en parkeringskælder væk og skabe bedre boligkvalitet."

## Mindre erfaring, mere frihed

"Sådan en cocktail af begrænsninger og svingende priser er en udfordring, for selv de mest erfarne. Men her kan vores relativt korte erfaring faktisk vise sig at være en fordel. For her er der ikke noget "sådan gjorde vi sidste gang". Vi er tvunget til at sætte os 110% ind i tingene – til gengæld har vi friheden til at tænke kreativt sammen. Derfor går vi altid til opgaven med den attitude, at det skal bare lykkes", fortæller Jonathan. Karolina

tilføjer, "Vi prøver at gøre processen så nem og enkel som muligt for alle involverede, så det hele glider nemmere. Vi fortsætter de gode AG Gruppen-værdier om at være løsningsorienterede og gode at samarbejde med."

"Samtidig er det motiverende at arbejde med en vigtig samfundsopgave. Hvis drømmen er, at alle skal have lov og plads til at kunne være her i København, ja så er faktisk bare, at byen i dag er alt for dyr. Med dette projekt kan vi være med til at give lidt tilbage. Det er til gavn for boligsøgende med mindre budget og overordnet godt for diversiteten i København" afslutter de begge.

# Almene boliger bygget på dyre kvadratmeter

På en af Københavns attraktive byggegrunde opfører vi 40 nye almene boliger, som et bidrag til en by med blandede boformer.

Kvarteret ved Strandlodsvej på Amager er på få år blevet en populær adresse i København. Området har gennemgået en stor forvandling fra industriområde til attraktive boliger, butikker, vinbarer og caféer tæt på strandkant og masser af udeliv.

#### Et bidrag til den blandede by

Her opfører AG Gruppen nu den 7. bygning som en del af byggeriet Green Square Garden.

Vi bygger 32 almene ungdomsboliger og 8 mindre almene familieboliger i samarbejde med KAB og Boligforeningen 3B. Det gør vi, fordi vi har en fast tro på den blandede by, og fordi vi som udvikler har en pligt til at bidrage til et boligmarked for alle.

#### En del af områdets fællesskab

Det første spadestik er taget til de 40 nye boliger. Stueetagen får fælles vaskeri, parkering og pulterrum, men også rum til fællesskaber på tværs af beboere, naboer og bydelen. Fælleslokalerne bliver indrettet til at være så fleksible, at de kan forlænges ud i det fri på varme sommerdage.

I gårdrummet er der plantaget legepladser og hyggelige opholdskroge mellem parktræer, stauder og buske, som også bliver en naturlig del af områdets mange oaser og åbne grønne gårdrum, der forbinder boligerne.

De nye beboere kommer til at nyde den korte gåtur til Amager Strandpark og nærheden til grønne arealer som Kløvermarken, Lergravsparken og Amager Fælled, mens Metroen giver forbindelse med resten af byen.

Byggedirektør i KAB, Rasmus Jessing, overborgmester i København, Sophie Hæstorp Andersen, formand for Boligforeningen 3B, Iris Gausbo, og adm. direktør for AG Gruppen, Bjarke Windeløv Graae.



#### Strandlodssund

**Beliggenhed:**  
København S

**Projekt:**  
40 ungdoms- og familieboliger

**Etageareal:**  
Ca. 1.900 m<sup>2</sup>

**Bygherre:**  
KAB og Boligforeningen 3B

**Arkitekt:**  
Sweco Architects



# Det blandede samarbejde skaber den blandede by

AAB og AG Gruppen har samarbejdet om almene boliger i København gennem højkonjunkturer og lavkonjunkturer med en fælles agenda om at bygge en blandet by for alle.

AAB er Danmarks ældste og største almene boligforening, AAB har siden 1912 skabt 20.000 kvalitetsboliger i Storkøbenhavn, som er til at betale for almindelige mennesker. Gennem de sidste 20 år har AG Gruppen samarbejdet med AAB om flere store almene byggerier i de nye dele af København. Bjarke Windeløv Graae og Tony Christrup mødte Peter Basland, direktør i AAB og Andreas Damm, byggechef i AAB, til en snak om almene boligernes berettigelse, udfordringer og fremtid.

## Alment byggeri skaber forandring

Peter Basland lægger ud med at sætte det almene byggeri i perspektiv. "Historisk har det almene byggeri været med til at skabe forandring i København og skabe mere boligkvalitet som f.eks. rindende vand til flere københavnere. Den agenda er sådan set uforandret, vi går stadig efter at skabe smukke, sunde og bæredygtige boliger af høj kvalitet."

Andreas Damm tilføjer, "Men man kan sige, at hvor vi før i tiden stod lidt mere alene, så gør vi nu en forskel i samarbejde med andre. Og her er AG Gruppen en nøglespiller for os. I dag er vi ambitiøse sammen med andre, fordi vi tror på, at vi står stærkere og kommer længere med vores vision for de almene boliger, end vi ville gøre, hvis vi stod hver for sig. Sammen med AG Gruppen kan vi være banebrydende på en ny måde og skubbe det moderne byggeri fremad til fordel for både København og københavnere."

Tony Christrup fortsætter, "Det almene byggeri er et vigtigt element i at skabe de fællesskaber, der styrker byen og den sociale sammenhængskraft. Vi vil meget gerne undgå såkaldte omvendte ghettoer, der alene efterlader plads til boliger med meget høje kvadratmeterpriser. Det gør vi ved at blande boligformerne i byen. Det skaber dialog, styrker fællesskabet og sikrer sammenhængskraften i København."

## Alment byggeri skal bygges med den rette attitude

"Vil man bygge i København, så er det et vilkår, at man også skal kunne bygge alment. For det er vigtigt at give tilbage til byen, så København ikke ender som London, hvor ingen almindelige mennesker længere har råd til at bo. Selvom vi i disse år på grund af verdenssituationen oplever mange udfordringer og økonomiske bølger, så skal det kunne lade sig gøre at bygge alment. Og det kan det, hvis man vælger at gå ind i rummet med den rette attitude om at få det til at lykkes", fortæller Bjarke Windeløv Graae.

Peter tilføjer, "Udfordringen er, at statens maksimumsbetrag og kommunens ambitioner ikke helt følges ad. Det koster mere at bygge bæredygtigt, som i dag selvfølgelig også er et krav til det almene byggeri. Det er fint at være ambitiøs, men det skal også være realistisk. Desværre er processerne nemlig stadig så lange, og bekostelige at det ofte er urealistisk at gennemføre et projekt indenfor rammerne givet af staten."



Andreas Damm og Peter Basland  
AAB

## AAB

Boligforeningen AAB har eksisteret siden 1912 og er Danmarks ældste og største almene boligforening. AAB udlejer knap 20.000 almene boliger fordelt på 110 afdelinger i København og omegn.



Tony Christrup  
AG Gruppen



Bjarke Windeløv Graae  
AG Gruppen

"Men det positive er, at flere partier på tværs af Borgerrepræsentationen anerkender, hvor vigtigt det er at bygge alment i en høj kvalitet. Det skyldes bl.a., at vi har forenet vores dagsorden og står stærkere", indskyder Tony.

## Fælles om København gennem 20 år

"Vores samarbejde går tilbage til 2004 med Karen Blixen Parken i Ørestad Nord, der var det første byggeri i den nye bydel. Der stod vi overfor en fælles udfordring i at finde ud af, hvordan man bygger en helt ny bydel. Her blandede vi almene boliger, andelsboliger og pensionskasseligheder side om side. Siden da har vi haft et ubrudt og meget tillidsfuldt samarbejde. Den lange relation gør, at processerne bliver hurtigere, og vi løser eventuelle problemer stille og roligt. Det gør også, at vi i dag kan åbne mange døre sammen med en stor troværdighed", fortæller Tony.

Andreas fortsætter, "Ja, man kan sige, at det har fungeret godt at have et samarbejde om at skabe den blandede by. Vi kommer ganske enkelt længere, når vi sidder omkring samme bord".

"Samtidig har vi gennem årene fulgt ad gennem højkonjunkturer og lavkonjunkturer. Når vi har været udfordret af f.eks. finanskrisen og høje byggepriser, har vi hjulpet hinanden sikkert igennem", fortæller Andreas, og Bjarke fortsætter "I AG Gruppen prioriterer vi alment byggeri, fordi vi skal huske, at byggeriet altid går op og ned. En del af den gode relation er netop at

være der for hinanden - både i gode tider og i krisetider".

Peter og Andreas tilføjer, "En af grundene til vores lange samarbejde er også, at vi deler fælles værdier på tværs af vores organisationer. Det handler om mennesker og en fælles forståelse for, hvor vi kommer fra."

## Fremtidens almene boliger: Færre krav, mere dialog og mere tryghed

"Almene boliger har altid betydet meget og vil fortsat betyde meget i fremtiden. Der er masser af velvilje omkring at bygge alment. Men den store udfordring er, at processen omkring det er langsommelig på grund af økonomi, krav og regulativer. Det giver unødvendigt mange bølger for at bygge mere og hurtigere. Så der er behov for bedre dialoger om, hvordan vi kan få tingene til at lykkes hurtigere", siger Bjarke.

"Det er i alles interesse at samarbejde om København. For os er bæredygtighed allerede en selvfølgelig præmis. Fremadrettet vil vi se et forøget fokus på tryghed og trivsel i byen, både i arkitekturen men også gennem de blandede boformer, så folk har lyst til at blive boende, uanset hvor man er i livet", tilføjer Tony.

"I AAB har vi det også sådan, at vi ikke løber efter trends, men fortsat vil bygge på vores værdier om at skabe boliger med fællesskab, tryghed og nærvær for alle. Fordi det tror vi på, virker nu og i fremtiden", afslutter Peter.



# Blandede boformer er ikke noget nyt

I 2010 stak vi spaden i jorden til 486 blendede boliger i Ørestad Syd, hvor der er plads til storbylivet, højt til himlen og fredet natur lige udenfor døren.

Vi har længe udviklet projekter med fokus på, at byens beboere er forskellige steder i livet. I årene 2011-2018 afleverede vi 66 ejerboliger, 81 almene boliger og 339 private lejeboliger med en af de bedste beliggenheder i Ørestad Syd ud mod den fredede Kalvebod Fælled på kanten mellem by og natur. Her bor københavnske ejere og lejere side om side. De deler den gode udsigt og mødes på tværs af alder, uddannelse og økonomi i det fælles gårdrum.

## Blandede boliger og biler under græsplænen

Boligerne tæller både rækkehuse og etageboliger fra studios til store familieboliger, der alle har kontakt til det store gårdrum. Her er der grønne græsplæner til boldspil og afslapning indrammet af flisebelagte stier til løbehjul, rulleskøjter og øve de første cykelture uden den mindste bekymring om biler. For bilerne har fået plads under græsset i den fælles p-kælder.

## Plads til vandhunde, heste og køer

Mellem boligerne og Kalvebod Fælled ligger Vestamager søen, som er her bydelens kanaler mødes og munder ud i et flydende fællesområde, hvor kajakroere og andre vandhunde slår sig løs. På den anden side af søen ligger det unikke naturlandskab med smuk fauna og et rigt dyreliv af fritløbende dådyr og harer samt de græssende heste, køer og får i folde.

## Et bidrag til den bæredygtige by

Kun få steder i Europa kan man bo i en hovedstad og samtidig midt i naturen. Men også på en måde, så der er plads til alle typer liv og "boligkarrierer" i moderne, eksperimenterende og prisbelønnet arkitektur, hvor man trives ude og inde. Det kan vi kun bifalde, for det er – og har længe været – vores ambition i AG Gruppen at være med til at bidrage positivt til udviklingen af byen og et fair boligmarked for alle.



## Byggefelt 4

**Beliggenhed:**  
København S

**Projekt:**  
486 boliger,  
Fordelt: 66 ejerboliger  
81 almene boliger  
(AAB)  
339 private lejeboliger  
(Nrep og Balder)  
1 p-kælder

**Etageareal:**  
Ca. 54.400 m<sup>2</sup>

# Byg flere 2v'er for Københavns skyld

I dag søger flere og flere mod hovedstaden. Det presser boligmarkedet, priserne og byens borgere. Ikke mindst fordi data viser, at byens nye byggerier bliver bygget til dem, der flytter ud af København.

I AG Gruppen er vi optagede af at forstå boligmarkedet og sætte et meningsfuldt præg på byudviklingen – ikke mindst i København, hvor vi har flere aktiviteter, der er med til at forme byen nu og i fremtiden. Det handler i høj grad om at aflæse markedet og bygge rigtigt, når byggeriet skal stå i 100 år. En af de eksperter, vi lytter til, er Curt Liliegreen fra Boligøkonomisk Videncenter. Her giver han os et overblik over Københavns udvikling og udfordringer.

## Københavns store transformation

I 1970'erne var København så hårdt ramt af deindustri-alisering og misvedligholdelse, at man oplevede en reel masseudflytning til forstæderne, hvor nye parcel-huse og almene boligområder lokkede.

I 1980 vedtog politikerne den store byfornyelses- og saneringslov, der for alvor slog igennem omkring 1995. Henover årene blev der afsat i alt 80 mia. kr. til at højne boligstandarden i Danmark og sikre mere sammenhæng og tryk i byen. En stor del af disse penge gik til at bringe boliger i København op til nutidig standard med basale installationer som wc, bad og fjernvarme.

## Bagsiden af byfornyelsen

Mens der blev brugt store summer på at renovere de forsømte boliger, fjernede man samtidig de billige baggårdsboliger og kælderlejligheder og begyndte at slå små lejligheder sammen til større lejligheder. Det betød, at de mest udsatte borgere flyttede til udkanten af byen og nye, mere velhavende borgere flyttede ind.

Byfornyelsen skete samtidig med overgangen til det service- og oplevelsessamfund, vi kender i dag, og som folk nu strømmer til byen for at opleve. Det er også smittet af på den københavnske kvadratmeterpris. I 1995 var kvadratmeterprisen nogenlunde den samme som i Odense. I dag er kvadratmeterprisen dobbelt så dyr som i Odense. Trods de stigende priser vokser hovedstaden stadig med 6-9.000 mennesker

om året. Det er dog ikke unikt for København, at befolkningen søger mod byerne – det ser vi i hele EU.

## Single-paradokset

Det interessante er imidlertid, at der faktisk ikke er kommet flere 2-værelses lejligheder i København siden 1980'erne. Det, der bygges nu, er oftest for dyrt og for stort, fordi man i Københavns Kommune historisk har haft en tendens til at satse på børnefamilierne. Men det viser sig, at det ikke kun er børnefamilierne, der søger mod byerne. Det er også de unge og ældre singler, og de segmenter efterspørger i højere grad 2-værelses boliger. For I dag bliver flere midaldrende skilt og beholder hver deres bolig. Samtidig vælger flere et liv uden børn eller en livsstil, hvor de er et par, men bor hver for sig. Faktisk er op til 60% af alle almene boliger beboet af singler. Og derfor er der i høj grad brug for flere, mindre og mere betalbare boliger. Det er København heldigvis blevet opmærksomme på, og der er nu et øget fokus på at udvikle flere blandede boformer.

## Fordelene ved den blandede by

I dag bruges der store summer på at genoprette fejl fra 1960-70'erne, og de udsatte områder, der blev dannet i f.eks. Mjølnerparken, Gjellerupparken, Tingbjerg og Brøndby.

Vi kan se på udenlandsk data fra f.eks. Amsterdam, Paris og Wien, at den blandede by er godt for den sociale sammenhængskraft i byerne. Det giver ganske enkelt mere integration på arbejdsmarkedet, mindre kriminalitet og mere tolerance mellem mennesker, og i sidste ende en bedre balance i byen. Derfor er det et problem, når huslejen bliver så høj, at helt almindelige mennesker ikke kan betale. Så skaber vi områder med nye udfordringer.

Mit råd til udviklere og arkitekter er derfor at genop-dage det sociale fokus, som var kendetegnende for mange arkitekter tilbage i 1930'erne.

## Curt Liliegreen

Uddannet cand.polit. Direktør i Boligøkonomisk Videncenter. Tidligere ansættelser tæller bl.a. cheføkonom i Entreprenørforeningen, administrerende direktør for Byggeriets Evaluerings Center og rådgiver for direktionen i Realdania.

## Hvad er der brug for i fremtidens København?

### Flere små og betalbare boliger

Der skal bygges flere 2-værelses- og andelsboliger, som folk har råd til.

### God infrastruktur

Flere unge fravælger bilen. Derfor vil de gerne bo tæt på byen eller i det mindste tæt på en metrostation, hvor de kan komme hurtigt ind til alt det sjove.

### Bilfri områder

I takt med de mange nye beboere er der også kommet mange flere pres på infrastrukturen, og det skal der handles på. For vi ser, at flere børnefamilier flytter ud mod Gentofte, Lyngby og Gladsaxe for at få flere grønne områder og mere nærhed til naturen. Her kunne man overveje at gøre flere områder bilfri for derigennem at fastholde flere familier.



# 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 og 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 naturen 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 hverdagsventyr. 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.

## Cikoriehaven

**Beliggenhed:**  
Hedehusene

**Projekt:** 110 boliger

**Certificering:**  
DGNB Guld

**Etageareal:**  
Ca. 10.500 m<sup>2</sup>

**Bygherre:**  
AG Gruppen

**Arkitekt:**  
TNT Arkitekter



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

Robin Feddern  
Bestyrelsesformand, medejer, AG Gruppen

# 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.

Med projektet får hele området en revitalisering, der 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, ved legepladserne, bygges små insekthoteller med plads til de flyvende gæster og giver beboerne mulighed for at følge livets gang i insekternes verden fra tætteste hold.



## Maias Vænge

### Beliggenhed:

Ballerup

### Projekt: 100 boliger

### Certificering:

DGNB Guld

### Etageareal:

Ca. 6.600 m<sup>2</sup>

### Bygherre:

Lægernes Pension og AG Gruppen

### Arkitekt:

ACT Architects



# 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 og penge. Vi har bygget op, revet ned og smidt ud. Derfor står vores branche i dag for 40 % af verdens CO<sub>2</sub>-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 tankegangen 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 og ny lovgivning som EU taksonomien et stort plus for vores branche. Især for os, som helst vil gøre tingene efter bogen – og mere til.

Hvor DGNB er et holistisk syn på bæredygtighed, der tager lige meget højde for miljø, økonomi og sociale hensyn, er EU taksonomien et alt eller intet i forhold til de miljømæssige hensyn. Begge steder vurderes den enkelte bygnings CO<sub>2</sub>-belastning og miljøpåvirkning

gennem hele bygningens levetid – også lang tid efter, vi har forladt byggepladsen.

Det gør også bæredygtighed langt nemmere at håndtere i byggeprocessen, hvor det er med til at skabe ro, retningslinjer og overblik. Det er ganske enkelt bæredygtighed sat på formel, der gør det muligt for os at benchmarke byggerier op mod hinanden. En international frivillig standard og ny lovgivning fra EU, begge 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, hvor vi selv er bygherre, skal være DGNB Guld-certificerede. Det betyder, at de opfylder samtlige 36 kriterier, der indgår i DGNB-standard. Allerede nu har vi mere end 3.000 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 9 år siden begyndte at arbejde med DGNB og det har vist sig at være et værdifuldt værktøj i forbindelse med arbejdet med EU taksonomien. 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. selvrejsende 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 var medstiftere af fællesskabet under RFBB "Partners for Sustainable Real Estate and Construction". Desuden er vores direktør for Public Affairs, Tony Chrstrup, bestyrelsesmedlem i Rådet for Bæredygtig Byggeri.

# Taksonomien er meget mere end CO<sub>2</sub>

EU vil accelerere den bæredygtige udvikling og skabe et mere transparent marked gennem et fælles regelsæt og bæredygtige investeringer. For os er det naturlig udvikling, som vi er mere end klar til at arbejde med.

Allan Juhl Carlsen  
Indkøber

Jonas Munch Rasmussen  
Projekteringsleder

EU har en målsætning om, at unionen skal være klimaneutral senest i 2050. Derfor har man bl.a. skabt EU taksonomien: et fælles regelsæt for hvilke økonomiske aktiviteter, der kan betragtes som værende miljømæssigt bæredygtige.

Helt grundlæggende er taksonomien et fælles sæt krav og regler, som gør det muligt for:

- virksomheder systematisk at dokumentere deres bæredygtighedsindsats.
- omverdenen at identificere, hvordan forskellige virksomheder arbejder med bæredygtighedsagendaen.
- investorer at skelne mellem bæredygtige og ikke-bæredygtige investeringer.

Vores indkøber Allan Juhl Carlsen og projekteringsleder Jonas Munch Rasmussen har sat sig godt ind i stoffet, og de fortæller her om, hvordan vi arbejder med taksonomien.

## Vi hilser taksonomien velkommen

"Selvom taksonomien skal accelerere den bæredygtige udvikling i europæiske virksomheder og skabe et mere transparent marked, så er vores indtryk, at mange virksomheder anser den som kompliceret.

I AG Gruppen har vi imidlertid i mange år bl.a. arbejdet med DGNB i alle lag af udviklings- og byggeprocessen,

og vi hilser derfor taksonomien velkommen som et nyt værktøj, der er med til at synliggøre vores indsats", beretter Allan.

"Det nye er, at taksonomien er en del af flere større EU-lovgivninger, bl.a. CSRD, som vi i AG Gruppen er underlagt fra 2025. Derfor handler det nu om, at få leverandørerne med ombord. For det går stærkt, og det skal gå stærkt, når tingene skal ændres. Det er egentligt meget simpelt", fortæller Jonas, "EU taksonomien skal skabe en dominoeffekt gennem hele værdikæden og stille krav ud i alle led. Her skal vi så sikre, at vores andel af den samlede kæde er med og lever op til kravene. For nu står det simpelthen sort på hvidt: Vi skal være grønnere. Det er bare den nye standard for alle, og set i det perspektiv er vi ganske godt med".

## Danmark er helt med fremme

Allan fortsætter: "Set ud fra et brancheperspektiv, så er vi stadig i en form for en øvefase. For eksempel mangler vi stadig en del af de byggematerialer, der skal til for, at vi kan leve op til EU's krav. Derfor er vi godt i gang med at stille krav til vores leverandører. Når det så er sagt, så er vi i Danmark dog langt fremme takket være Bygningsreglementet og de frivillige muligheder DGNB-ordningen har tilføjet. I AG Gruppen har vi arbejdet med DGNB-ordningen siden 2015. Det gør

overgangen fra DGNB Guld til EU taksonomien helt naturlig for os. Generelt kan vi jo godt lide krav og at være lidt foran udviklingen. Vi har aldrig været i tvivl om, at bæredygtighed er den rigtige vej frem. Nu er det bare hele EU, der skal leve op til de samme krav og være en del af udviklingen. Og her er det de nye EU-krav om sustainable finance og bæredygtige investeringer til den finansielle sektor, der trækker udviklingen ud i alle led.

De næste 2-3 år kommer det til at gå ud over dem, der ikke justerer deres forretning til den nye virkelighed. For nogle vil det kræve store investeringer – måske så store, at de ikke kan følge med. Men vi skal alle til at træffe nye, afgørende valg, hvor ingen længere kan gemme sig bag "det, vi plejer at gøre". Alle skal tænke nyt og implementere nye måder at bygge på. Det eneste, der ikke ændrer sig, er grundtanken om, at de ting vi bygger, stadig skal holde længe efter, vi ikke selv er her længere."

## Taksonomien holder os skarpe

Allan forklarer: "Vi ser på taksonomien som nye målsætninger, der skubber os fremad mod endnu bedre løsninger – både som virksomhed men også som

branche. Det er et rigtig godt og effektivt værktøj til at rykke alle. Vi gør os klar til 2025 ved at lære så meget som muligt om alle målsætningerne. Udviklingen går ekstremt hurtigt, for EU kommer faktisk med nye krav hvert kvartal. Internt presser vi også hinanden og rådgiverne til f.eks. at finde nye materialer og nye måder at bruge dem på. Det gør, at alle er mere på stikkerne og klar til næste justering. Faktisk er der nærmest gået sport i at finde de nye produkter, der kan spare CO<sub>2</sub>".

Jonas fortsætter: "Vi kigger f.eks. meget på beton. Vi kan ikke fjerne den, men vi arbejder med at minimere mængden og bruge mere træ, gips og isolering, de steder, hvor det giver mening. Samtidig gavner de nye materialer også beboerne, især på energiforbrug og indeklima, og det er selvfølgelig med til at gøre vores byggerier mere attraktive".

"Set udefra er det måske ikke helt logisk, at EU taksonomien er havnet i indkøbsafdelingen. Men det er faktisk helt naturligt for os, fordi vi allerede er grundigt inde i DGNB stoffet. Og så er det bare virkelig tilfredsstillende, at det ikke kun er pengene, der bestemmer. Endelig kan vi være med til at gøre en reel forskel i byggebranchen" afslutter Allan.

# EU taksonomi

En screening af to færdige projekter har givet os overblik over, hvor stor en indsats, der skal til for at leve op til kravene. Vi er glade for at vores hidtidige indsatser giver os et solidt grundlag for arbejdet.



## M1

Modvirkning af klimaændringer

Primær



## M4

Omstilling til en cirkulær økonomi

Særlig fokus i 2024



## M2

Tilpasning til klimaændringer

Primær



## M5

Forebyggelse og bekæmpelse af forurening



## M3

Bæredygtig anvendelse og beskyttelse af vand- og havressourcer



## M6

Beskyttelse og genopretning af biodiversitet og økosystemer



## Sociale minimumsgarantier

Særlig fokus i 2024

**Fremtidige krav:** Hvor stor indsats kræves der, for at vi i fremtiden kan leve op til EU's taksonomikrav?

- Her kræves der en meget omfattende indsats for at kunne leve op til kravene
- Her kræves der en begrænset indsats for at kunne leve op til kravene
- Her kræves kun mindre justeringer for at kunne leve op til kravene



# Ekstra fokus på affaldshåndteringen

I takt med de skærpede krav fra både DGNB og EU taksonomi bliver affaldshåndtering på byggepladsen en stigende nødvendighed.

Rundt omkring på vores byggepladser arbejder vores byggeledere dagligt med affaldshåndtering, både som et led i opnåelsen af DGNB Guld-certificeringen, men også fordi det er almindelig sund fornuft.

Med EU taksonomien specifikke krav bliver arbejdet endnu mere stringent, og derfor har vi nedsat en styregruppe, der arbejder på et forbedret affaldskoncept, der kan tilpasses den enkelte byggeplads. Pilotprojektet rulles ud til maj, når byggeriet af VABN påbegyndes.

Bag pilotprojektet ligger mange timers screening og kortlægning af den samlede mængde affald fra både nedbrydning og opførelse på byggepladserne. Denne data er afgørende i forhold til EU taksonomien krav, der kræver, at 70% af alt byggeaffald skal kunne genanvendes, genbruges eller bruges som anden endelig materialenyttiggørelse (inkluderer ikke forbrænding).

AG Gruppens samlede affaldsmængde for netop de 3 kategorier ligger mellem 70-80% i opførelsesperioden, og endnu højere, hvis nedbrydningen regnes med. Det kan vi takke vores mange års erfaring med DGNB for. Det har givet et naturligt forspring i forhold til viden og metoder til at sortere vores affald. Så nu har vi en god platform for videre optimering og fintuning, så endnu mere affald kan indgå i en cirkulær økonomi. Allerede nu bliver vores træaffald til nye spånplader, og beton knuses for at blive til underlag på nye veje omkring byggerierne. Men det er et klart mål at blive endnu bedre, hurtigt.

En af de måder, vi kan optimere affaldshåndteringen, er ved at analysere det kommende byggeris materialer og byggetakt, så vi får en klar ide om, hvilke fraktioner, der er behov for og hvornår. Det giver dels en bedre styring i byggeperioden, men også et bedre overblik over vores materialeforbrug, så vi undgår at kassere ubrugte materialer. Alt det sammenholder vi med kravene fra DGNB og indretter herefter byggepladsen i samarbejde med vores entreprenører, så vi både tager hensyn til affaldshåndteringen, men også deres arbejdsrutiner.

En af udfordringerne ligger bl.a. i skiltningen af byggepladsen, så det er nemt og hurtigt for håndværkerne at affaldssortere, mens de arbejder. Dertil skal vi også tage højde for, at byggepladsen forandrer sig fra etape til etape, og det kræver en meget fleksibel logistik, håndtering og ikke mindst skiltning. Samtidig er der hele tiden et økonomisk aspekt, der skal opvejes i forhold til indretning af pladsen. I øjeblikket koster det paradoksalt nok mere at tømme en big bag end en container. Til gengæld sparer vi penge i det lange løb, når vi sorterer rigtigt."

Og netop big bags er nødvendige, når byggefelterne enten er små, eller pladsen er trang. Det kræver nye arbejdsgange og nye måder at tænke på, som vi alle skal vænne os til. Derfor har vi en løbende dialog med håndværkerne om vigtigheden af affaldshåndtering, og hvordan vi optimerer processen for dem.

Dog handler projektet ikke kun om, hvordan vi bedst håndterer affald, når det er produceret, men også hvordan vi minimerer mængden, allerede inden det kommer til vores byggepladser. Et eksempel, hvor AG Gruppen har fundet et sted at optimere og minimere mængden af byggeaffald er, når vi monterer vinduer udefra i stedet for indefra, som man ellers har gjort i rigtig mange år. På den måde kan vi skære ned på palleforbruget. Det er et godt eksempel på, hvordan vi kan se på vores egne processer og optimere ved at bygge smartere til gavn for klimaet.

Faktisk består størstedelen af affaldet på byggepladsen af emballage som pap, plast og træpaller fra f.eks. de køkkener, vi indretter boligerne med. Det giver os også anledning til at spille tilbage til leverandørerne og få dem til at minimere eller gentænke emballageforbruget. For alle er nødt til at bidrage til bæredygtighedsagendaen og levere det, der skal til.

Helt overordnet er det et puslespil, der skal gå op. Vi skal alle vænne os til at affaldssortering ikke længere kun foregår derhjemme, og det handler i høj grad også om, at stille krav og presse hinanden lidt. For det siger sig selv: Hvis ikke vi kan leve op til kravene, så er der ingen byggeprojekter i fremtiden. Så affaldssortering gavner os alle i længden.

## Affaldshierarkiet

### Genanvendelse:

Affaldsprodukter, der kan findes eller nedbrydes, hvorefter der indvindes stoffer eller materialer fra de nedbrudte produkter. De indvundne materialer kan herefter bruges ved fremstilling af samme type produkter (f.eks. beton) som de oprindelige eller til helt andre produkter.

### Genbrug:

Affaldsprodukter, der efter rengøring, kontrol af funktion og evt. reparation og kan bruges igen 1:1, f.eks. kan vinduer fra det byggeri som tidligere lå på grunden, genbruges i andre sammenhænge.

### Anden nyttiggørelse af affald:

Når affaldet erstatter andre materialer, men ikke samtidig forberedes til genbrug eller genanvendes. Der skelnes mellem to typer af situationer. Enten bruges affaldet/materialet til opfyldning/opfyldningsoperationer og erstatter f.eks. jord og stabilgrus. Alternativt går affaldet til forbrænding og giver energiudnyttelse f.eks. i forbindelse med fjernvarme.



# Ingen vil drømme om at rive det ned om 100 år

## Københavnerboliger inspireret af folkelighed og arbejderrødder.

På grænsen mellem det gamle Sydhavnen og det nye Teglholmen byggede AG Gruppen Køhlers Have i samarbejde med Nrep. Det nye kvarter består af 384 boliger og 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 indtage Sydhavnens historie og stemning i det, der nu skal være sammen 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 sadeltage, håndstrøgne mursten og vindues-

rammer 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 funktional hverdagsarkitektur, smukke og holdbare materialer går op i en højere enhed. Det håber vi, at de kommende generationerne vil sætte pris, så de fortsat vil bevare og vedligeholde bygningerne. Det er i sidste ende det bedste, vi kan gøre.

### Køhlers Have

**Beliggenhed:**  
København SV

**Projekt:** 384 lejeboliger, erhverv og et plejecenter

**Certificering:**  
DGNB Guld

**Etageareal:**  
Ca. 41.000 m<sup>2</sup>

**Bygherre:**  
AG Gruppen, Nrep, AAB og Københavns Kommune

**Arkitekt:**  
Tegnestuen Vandkunsten og Sweco Architects



# Jagten på de nye materialer fortsætter

Indkøbsafdelingen i AG Gruppen har om muligt fået en endnu vigtigere funktion, som en central del af udviklingen af nye boliger. Det nye er, at alt nu skal måles i både penge og påvirkning af klima og miljø. EU taksonomien er ganske enkelt det nye pejlemærke, der vender op og ned på stort set alt i byggebranchen. Der skal skrues på alle knapper for bl.a. at få CO<sub>2</sub>-aftrykket ned i alle led. Og indkøb spiller igen en meget vigtig rolle for at nå i mål. Jesper Stig Hedekær, kalkulations- og indkøbschef, og Allan Juhl Carlsen, indkøber, giver her friske eksempler på, hvad der sker på materialefronten lige nu.

## CO<sub>2</sub> er fortsat det nye succeskriterie

"Vi fortsætter, hvor vi slap i 2022. Men nu går det bare endnu hurtigere. Hvor vi sidste år var i gang med at researche på alternative byggematerialer, så er vi nu i fuld gang med at integrere de nye materialer overalt. F.eks. testede vi den CO<sub>2</sub>-besparende mursten sidste år. Den indfases nu som standard i alle vores byggerier. Hastigheden hvormed det sker, skyldes især EU's nye krav om taksonomi og CO<sub>2</sub>-regnskab i alle led af byggeprocessen. Så nu er vi faktisk i en situation, hvor vi mangler flere materialer, der lever op til de forskellige krav i EU taksonomien. Desuden er der stadig stor mangel på kollektive testprojekter, der har fokus på nye materialer, holdbarhed og sikkerhed. Der mangler ganske enkelt mere viden", fortæller Jesper.

"I AG har vi en fælles ambition om hele tiden at blive lidt skarpere på vores CO<sub>2</sub>-aftryk. Vi kan jo godt lide at være foran kravene og være med til at sætte dagsordenen

inden for boligbyggeri af vores størrelse. Vi oplever, at de nye krav virkelig er med til at rykke vores leverandører. CO<sub>2</sub> er pludselig blevet et lige så stort parameter som økonomi, og det er en positiv udvikling", forklarer Allan.

## Træ kan ikke redde verden alene

"Først troede vi næsten, at det ville være slut med at bygge i beton. Men der er heldigvis allerede udkommet et nyt materiale kaldet Futurecem fra Aalborg Portland. Det blander genbrugsbeton i betonen og mindsker CO<sub>2</sub>-aftrykket med ca. 30%. Til gengæld bruger vi træ, hvor det giver mening. Vi kan ikke alle bygge i træ, for så giver det også en ubalance i skovdriften. Men vi kan tænke træ ind i en kombination med beton. F.eks. kan vi bygge de øverste etagemeter i træ og på den måde sænke CO<sub>2</sub>-aftrykket. Vi har også udfordret brugen af skumbeton som underlag for gulvvarme. Så vi genovervejer det originale strøgulv igen, fordi det simpelthen betaler sig på den lange bane", forklarer Jesper.



Allan Juhl Carlsen  
Indkøber

Jesper Stig Hedekær  
Kalkulations- og Indkøbschef

## Affaldssortering på den store skala

"Allerede tidligt i byggeprocessen er indkøbsafdelingen involveret i at vurdere, hvor meget affald byggeriet genererer, og hvordan vi kan genbruge det. Vi er meget bevidste om, hvad vi smider ud, og hvor det affald ender. Vi samarbejder f.eks. med City Container om at sortere mursten og mørtel for sig, så de enten kan genbruges eller indgå i produktionen af nye mursten i samarbejde med producenten. Giver det billigere mursten? Nej, men det er bedre for miljøet. Vi pusler også med en idé om, det kunne være muligt at lave små genbrugsstationer på byggepladsen, hvor lokale kan komme og hente rester af træ og andre byggematerialer", fortæller Allan.

## Modulbyggeri i FSC/PEFC-certificeret træ

"I øjeblikket kigger vi en del på modulbyggere, de er virkelig dygtige til at bygge med et lavt CO<sub>2</sub>-aftryk, hvor der tages hensyn til både natur og mennesker. Vi vil gerne samarbejde med dem i mindre byggerier som

f.eks. ungdomsboliger. Men på længere sigt kan deres tilgang være spændende at skalere op i større projekter", fortæller Allan og Jesper.

## Solceller på taget – selvfølgelig

"Der er jo en masse ting, som i dag er helt naturligt at inkludere i det moderne byggeri. Det er helt oplagt at tænke solceller med ind i byggeriet til at drifte bygningen. Men vi vil gerne derhen, hvor vi kan lagre strømmen til gavn for beboerne. Så det kigger vi på i øjeblikket", siger Allan.

## Vandhaner uden vandspild

"Stod det til os, så var alle vandhaner automatiske, så de kun løber, når der er brug for det. De koster lidt mere, men de sparer til gengæld også meget vand. Det gavner både beboerne og miljøet," afslutter Jesper.

# AG Gruppen har forpligtet sig til at øge fokus på ansvarlighed og bæredygtighed



I AG Gruppen erkender vi vigtigheden af at handle ansvarligt inden for drift og udvikling af vores virksomhed, da vores aktiviteter har betydelig indvirkning på mennesker, miljø og samfund.

Byggebranchen står i dag for ca. 40% af verdens CO<sub>2</sub>-belastning og ca. 35% af alt affald, hvilket vi ønsker at være med til at forbedre. Arbejdet med at forbedre vores klima og miljøaftryk er ikke nyt. Vi har siden 2015 arbejdet med DGNB-certificeringer.

Vi har siden 2023 arbejdet på at sikre compliance med EU taksonomiforordningens krav og vi fortsætter derfor vores systematiske og dedikerede tilgang til at integrere ansvarlighed i vores arbejde.

Vores forpligtelse bygger endvidere på internationalt anerkendte principper, såsom OECD's Retningslinjer for Multinationale Virksomheder 2023, OECD's Due Diligence Vejledning til ansvarlig forretningsadfærd 2018, FN's Retningslinjer for Erhvervsliv og Menneske-

rettigheder (UNGP'er) 2011 samt Den Internationale Arbejdsorganisations (ILO) Trepartersklæring om principper vedrørende multinationale virksomheder og socialpolitik 2022. Disse principper danner grundlaget for vores stræben efter en social bæredygtig udvikling, der omfatter menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder og bekæmpelse af korruption samt leve op til miljøhensyn (herunder klima og biodiversitet) via arbejdet med DGNB og EU taksonomien.

Vi arbejder allerede med at integrere klima- og miljøhensyn i vores aktiviteter, hvilket afspejles i, at langt hovedparten af vores byggeprojekter er certificeret med DGNB Guld, en certificering der har fokus på miljømæssig, økonomisk og social ansvarlighed.

Vi fortsætter med at forpligte os til konstante forbedringer indenfor bl.a. disse områder:

#### Arbejdsforhold og arbejdsmiljø

- Vi sikrer fair arbejdsvilkår for alle ansatte, herunder rimelig løn, rimelige arbejdstider og beskyttelse mod diskrimination.
- Vi har implementeret sikkerhedsforanstaltninger for at minimere arbejdsulykker og skabe et sundt arbejdsmiljø.

#### Leverandørkæde og underleverandører

- Vi undersøger vores leverandører og underleverandører for at sikre, at vores leverandører overholder relevante standarder, herunder standarder inden for menneskerettigheder. Dette gælder ligeledes krav i de relevante projekter i relation til DGNB og EU taksonomiforordningen for byggeri.
- Vi vil systematisere vores evalueringer af underleverandørers praksis og påvirkning på miljø og samfund.

#### Miljøpåvirkning

- Vi vil løbende overvåge vores byggeprojekters miljøpåvirkning, herunder bl.a. energiforbrug, affaldshåndtering og CO<sub>2</sub>-udledning.
- Vi vil fremme grønne byggeteknikker, med materialer der kan reducere miljøpåvirkningen.

#### Samfundsansvar

- Vi arbejder med respekt for lokale områders historie, kultur og arkitektur.
- Vi sikrer praktik- og uddannelsespladser på tværs af organisationen bl.a. studerende på de byggetekniske uddannelser, som kan bruges deres uddannelse på vores byggeprojekter samt i projektering og indkøb.

#### Etik og integritet

- Vi har implementeret etiske forretningspraksisser og har en nultolerancepolitik over for korruption.

- Vi har et fokus på gennemsigtighed og ansvarlighed i alle forretningsaktiviteter.

#### Bæredygtig planlægning og design

- Vi optimerer vores byggedesign og planlægning for at minimere ressourceforbrug og maksimere effektiviteten.
- Vi integrerer miljømæssige og sociale hensyn i byggeprojekters planlægning og gennemførelse.

#### Uddannelse og opkvalificering

- Vi investerer i medarbejderuddannelse og opkvalificering for at sikre, at personalet har de nødvendige færdigheder og viden til at implementere de optimale praksisser.
- Vi har implementeret vores egen projektlederuddannelse til brug på tværs af organisationen.
- Vi fremmer bevidsthed om vigtigheden af at tage hensyn til klima og miljø blandt alle interessenter.

I vores bestræbelser på arbejdet med bæredygtighed vil vi gennemføre løbende risikovurderinger for at identificere potentielle negative indvirkninger på mennesker, miljø og samfund i vores leverandør- og værdikæde. Vi vil aktivt håndtere og minimere disse negative påvirkninger, uanset om de er forårsaget direkte af os, bidraget til af os eller er relateret til os via vores forretningsforbindelser, f.eks. fra vores leverandører.

Vi inddrager vores leverandører og andre interessenter i dette arbejde. Vi ser det som afgørende at samarbejde med disse parter for at opnå effektive og gennemsigtige løsninger.

Vi kræver af vores leverandører og samarbejdspartnere, at de deler vores engagement i at handle ansvarligt og overholde relevante internationale retningslinjer, og vi forventer, at vores leverandører og samarbejdspartnere deltager aktivt i vores initiativer og støtter vores mål om at skabe en mindst mulig indvirkning på samfundet og miljøet.

Arbejdet med ansvarlighed og bæredygtighed er en løbende proces. Vi forpligter os derfor til kontinuerligt at udvikle vores tilgang og indsats. Denne forpligtelse er blevet godkendt af vores ejere, er tilgængelig på vores hjemmeside og kommunikeret både internt og eksternt som en del af vores åbne tilgang til vores ansvarlighedsindsats.

Underskrift

**Robin Feddern**  
Bestyrelsesformand

**Bjarke Windeløv Graae**  
CEO

**Et grønt åndehul vokser frem**

På en tidligere industrigrund har vi stukket spaden i jorden og har bygget 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 Hjallesgade.

Med letbanen uden for døren får man her det bedste fra 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 i 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

**Etagereal:**  
ca. 19.200 m<sup>2</sup>

**Bygherre:**  
Koncenton

**Arkitekt:**  
Arkitema Architects K/S



## 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 sætte vores præg 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 kvadratmeter. 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.

# Årsregnskab 2023

AG Gruppen A/S

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	63
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	64
Ledelsesberetning	66
Koncernens resultatopgørelse for 2023	72
Koncernens balance pr. 31. december 2023	74
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	76
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	77
Koncernens noter	78
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	86
Modervirksomhedens balance pr. 31. december 2023	87
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	88
Modervirksomhedens noter	89
Anvendt regnskabspraksis	92

## | Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for AG Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. marts 2024

### Direktion



**Bjarke Windeløv Graae**  
Adm. direktør - CEO

### Bestyrelse



**Robin Feddern**  
Formand



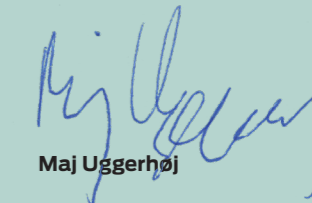
**Bjarke Windeløv Graae**



**Berit Hoelgaard Didriksen**



**Boris Nørgaard Kjeldsen**



**Maj Uggerhøj**



## 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 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ

end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger

herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion.

Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller foretagningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 6. marts 2024

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30700228



**Morten Schougaard Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32129

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

## Ledelseberetning

### Oplysninger om selskabet

AG Gruppen A/S  
 Papirmester Allé 20  
 5250 Odense SV  
 CVR-nr.: 26865905  
 Hjemsted: Odense  
 Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Bestyrelse



**Robin Feddern**  
Formand



**Bjarke Windeløv Graae**



**Berit Hoelgaard Didriksen**



**Boris Nørgaard Kjeldsen**



**Maj Uggerhøj**

### Direktion

Bjarke Windeløv Graae, Adm. direktør - CEO

### Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
 Cortex Park Vest 3  
 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen (t.kr.)	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	1.217.982	1.270.442	591.523	648.069	695.200
Bruttoresultat	144.201	129.597	128.034	98.870	154.527
Resultat af primær drift	57.768	36.819	48.158	19.650	77.139
Resultat af finansielle poster	-56.981	120.878	75.313	109.578	726
Årets resultat	4.403	144.830	103.573	118.578	67.620
Balancesum	1.309.186	1.281.328	1.151.889	870.124	899.873
Investeringer i materielle anlægsaktiver	92.515	222.714	13.830	54.941	487
Egenkapital inkl. minoriteter	412.480	443.077	333.246	329.401	310.823
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	81	76	64	67	74

<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin (%)	11,8	10,2	21,6	15,3	22,2
Nettomargin (%)	0,4	11,4	17,5	18,3	9,7
Egenkapitalens forrentning (%)	1,0	37,3	31,3	37,0	23,2
Soliditetsgrad (%)	31,5	34,6	28,9	37,9	34,5
Afkastningsgrad (%)	6,0	3,0	4,8	2,6	9,0

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Resultat af primær drift		Resultatet før finansielle poster +/- Andre driftsindtæger og andre driftsokostninger.
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 (%)	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Balancesum}}$	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 2023 en omsætning på 1.218,0 mio. kr. (2022: 1.270,4 mio. kr.).

På den baggrund opnåede koncernen et resultat for finansielle poster på 78,2 mio. kr. (2022: 39,5 mio. kr.), der kan betegnes som tilfredsstillende. Resultatet er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme med 20,4 mio. kr. (2022: 2,4 mio. kr.)

Finansielle poster, særligt resultat af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser, udviser et resultat på -57,0 mio. kr. (2022: 120,9 mio. kr.). Udviklingen er hovedsageligt en konsekvens af forøgede afkastkrav på selskabets projekter med boligejendomme i samarbejder og stigende renter. Udviklingen er derfor i tråd med markedsudviklingen.

Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 21,2 mio. kr. før skat (2022: 160,3 mio. kr.) og 4,4 mio. kr. efter skat (2022: 144,8 mio. kr.).

Årets driftsresultat anses for tilfredsstillende, men de negative værdireguleringer utilfredsstillende om end markedskonforme. Koncernens egenkapital udgør 412,5 mio. kr. pr. 31. december 2023.

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

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

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

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

Koncernen har realiseret en omsætning på 1.218,0 mio. kr., hvilket er 4,1% under 2022 og dermed realiseret på niveau som forventet. Driftsresultatet på 78,2 mio. kr. er en forbedring med 98,2% i forhold 2022 og dermed realiseret bedre end forventet.

Årets resultat endte med et overskud på 21,2 mio. kr. før skat, hvilket er væsentligt under årets forventning, primært som følge af stigende afkastniveauer, som har påvirket resultat af kapitalandele negativt, jf. ovenfor.

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

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

### Forventet udvikling

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

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

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

### Særlige risici

Den væsentligste risiko, som knytter sig til koncernens aktiviteter, kan henføres til koncernens evne til udvikling, projektering og byggestyring af koncernens igangværende projekter. Koncernens risici på området minimeres ved en kombination af at koncernens egne ansatte – med stærke kompetencer på området – udfører en omfattende, omhyggelig og systematisk projekt- og byggeledelse, og at risici vedrørende projektering søges minimeret ved anvendelse af kendte eksterne samarbejdspartnere. Koncernen har i snart 40 år vist at have særlige evner til at styre denne form for risici.

### Finansielle risici

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

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

### Videnressourcer

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

### Redegørelse for samfundsansvar

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

Samfundsansvar er en dynamisk og integreret del af koncernens forretningsmodel. Koncernen har som overordnet mål at optræde ansvarligt og troværdigt over for kunder, samarbejdspartnere, medarbejdere og det øvrige samfund. I tillæg hertil sikrer koncernen praktik- og uddannelsespladser indenfor flere fagligheder.

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

### Miljø- og klimapåvirkning

I byggebranchen er risikoen for miljø- og klimapåvirkning i form af råstof- og energiforbrug, støv, støj og affald væsentlig. Branchen står for en stor del af verdens CO<sub>2</sub>-belastning og affald.

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

Konkret har koncernen lavet flere tiltag i 2023, herunder:

- Medstifere af det nye fællesskab "Partners for Sustainable Real Estate and Construction" ved Rådet for Bæredygtigt Byggeri.
- Efteruddannet en DGNB-konsulent i taksonomi-forordningen ved Rådet for Bæredygtigt Byggeri, og vi råder nu over i alt 8 DGNB konsulenter.
- Screenet to projekter op mod EU taksonomiens vejledninger "7.1 Opførelse af nye bygninger" og "7.7 Erhvervelse og ejerskab af bygninger".
- Igangsat informationsindsamling og etablering af styregruppe for implementering af ESG-rapportering samt EU taksonomi på tværs af organisationen.
- Igangsat en styregruppe for affaldshåndtering med konkrete mål for sorteringen og mængder af byggeaffald i opførelsesperioden.

- Etableret flere ladestandere på koncernens domicil i Odense. Der er nu totalt 8 ladestandere, dette underbygger politikken om, at firmabiler løbende skiftes til elbiler.

Derudover har koncernen tidligere foretaget flere tiltag, herunder:

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

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

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

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

### 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 Menneskerettigheds erklæring og Den Europæiske menneskerettighedskonvention. Manglende overholdelse betragtes som væsentlig misligholdelse af kontrakten.

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

via arbejdet med DGNB og taksonomiforordningen. Koncernen vil som led i arbejdet med compliance til taksonomiforordningen sikre de operationelle foranstaltninger løbende.

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

#### Antikorruption og bestikkelse

De væsentligste risici relateret til antikorruption og bestikkelse er eventuel anvendelse af underentreprenører, som ikke overholder national lovgivning og internationalt anerkendte standarder og konventioner. Koncernen lægger vægt på, at underentreprenører skal overholde dette, og har det derfor indarbejdet i sine kontrakter.

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

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

Politiken vil blive videreført i 2024.

#### Sociale forhold og medarbejderforhold

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

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

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

På alle koncernens byggesager afholdes løbende byggemøder med deltagelse af underentreprenører, hvor sikkerhed og arbejdsmiljø på pladsen er et fast punkt.

Koncernen har årligt et medarbejderseminar, hvor sociale relationer udvikles. Samtidig anvendes seminaret til bl.a. at sætte fokus på modtagne anbefalinger fra Arbejdstilsynet og oplyse om registrerede nær-ved hændelser. Dette med henblik på at dele viden på tværs af organisationen. Herved minimeres risikoen for fremtidige arbejdsulykker på AG Gruppens byggepladser.

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

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

#### 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. Koncernen arbejder således 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.

Koncernen har herunder følgende aktiviteter:

- Alle medarbejdere tilbydes personlige udviklingssamtaler for at fremme lige muligheder for alle medarbejdere.
- Al uddannelsesaktivitet i koncernen gøres attraktiv for begge køn.
- Opmærksomhed på, at kvinder og mænd deltager ligeligt i uddannelses tilbud.

Koncernens medarbejdere skal uanset køn opleve, at de har samme muligheder for karriere- og lederstillinger.

Koncernens bestyrelse består af 5 medlemmer, heraf 3 mænd og 2 kvinder. Der har i indeværende regnskabsår været udskiftning i bestyrelsen, således at bestyrelsen har bevæget sig en kønsfordeling fra 4 mænd og 1 kvinde til 3 mænd og 2 kvinder. Dermed er ambitionen om 60%-40% fordeling opnået i god tid inden koncernens 2025-målsætning, og koncernen har opnået en ligelig kønsfordeling.

De øvrige to ledelseslag, som omfatter den registrerede direktion og funktionsdirektionen (5 personer) samt ledelseslaget under (9 personer), består alene af mænd og andelen af det underrepræsenterede køn er således 0%.

Som en naturlig konsekvens har koncernen en målsætning for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i de to ledelseslag under det øverste ledelseslag fra det nuværende 0 til 3 ud af 14 (21,4%) i 2027 og 5 ud af 14 (35,7%) i 2030.

Nedenstående er tabeloversigt:

Samlet antal i bestyrelse	5
Andel af kvinder i bestyrelsen (pct)	40%
Måltal for andel af det underrepræsenterede køn (kvinder) i bestyrelsen	40%
Hvornår forventes måltal for bestyrelsen opnået?	Er opnået i 2023
Antal personer på øvrige ledelsesniveauer	14
Andel af kvinder på øvrige ledelsesniveauer	0%
Måltal for andel af det underrepræsenterede køn (kvinder) på øvrige ledelsesniveauer	21,4% i 2027 35,7% i 2030
Hvornår forventes måltal for øvrige ledelsesniveauer opnået?	2030

#### Redegørelse for dataetik

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

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

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

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

#### Begivenheder efter balancedagen

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

## Koncernens resultatopgørelse for 2023

Note	(t.kr.)	2023	2022
2	Nettoomsætning	1.217.982	1.270.442
	Produktionsomkostninger	-1.073.781	-1.140.845
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>144.201</b>	<b>129.597</b>
	Distributionsomkostninger	-3.357	-3.922
3,15	Administrationsomkostninger	-83.076	-88.856
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>57.768</b>	<b>36.819</b>
	Andre driftsindtægter	0	291
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>57.768</b>	<b>37.110</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.440	2.353
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>78.208</b>	<b>39.463</b>
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-40.989	87.377
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	1.087	25.886
4	Finansielle indtægter	10.106	19.425
5	Finansielle omkostninger	-27.185	-11.810
	<b>Resultat før skat</b>	<b>21.227</b>	<b>160.341</b>
6	Skat af årets resultat	-16.824	-15.511
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.403</b>	<b>144.830</b>

## Koncernens balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver (t.kr.)	2023	2022
	Grunde og bygninger	32.289	32.304
	Investeringsjendomme	323.678	307.390
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.556	5.415
	Indretning af lejede lokaler	0	0
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>360.523</b>	<b>345.109</b>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	74.248	109.944
	Kapitalandele i kapitalinteresser	88.076	77.931
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	25.972	29.729
	Deposita	500	590
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>188.796</b>	<b>218.194</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>549.319</b>	<b>563.303</b>
	Varer under fremstilling	122.760	243.742
	Fremstillede varer og handelsvarer	15.780	1.651
	Forudbetalinger for varer	0	19.750
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>138.540</b>	<b>265.143</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.821	21.258
9	Entreprisekontrakter	296.469	161.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.916	1.958
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	302	60.217
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	229	4.431
10	Andre tilgodehavender	86.658	37.316
11	Periodeafgrænsningsposter	753	2.058
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>403.148</b>	<b>288.238</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>218.179</b>	<b>164.644</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>759.867</b>	<b>718.025</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>1.309.186</b>	<b>1.281.328</b>

Note	Passiver (t.kr.)	2023	2022
	Aktiekapital	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	63.181	121.919
	Overført resultat	339.299	311.158
	<b>Egenkapital</b>	<b>412.480</b>	<b>443.077</b>
12	Udskudt skat	59.623	30.302
14	Andre hensatte forpligtelser	8.664	10.913
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>68.287</b>	<b>41.215</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	136.388	156.928
	Gæld til banker	109.194	54.486
	Deposita	1.009	992
	Anden gæld	4.938	0
13	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>251.529</b>	<b>212.406</b>
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.016	6.948
	Gæld til banker	334.755	338.220
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	2.745
9	Entreprisekontrakter	31.791	42.394
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	160.105	135.121
	Gæld til associerede virksomheder	476	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	3.468	18.668
	Deposita	0	769
	Anden gæld	37.279	39.765
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>576.890</b>	<b>584.630</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>828.419</b>	<b>797.036</b>
	<b>Passiver</b>	<b>1.309.186</b>	<b>1.281.328</b>
1	Begivenheder efter balancedagen		
16	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Nærtstående parter		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

(t.kr.)	Aktiekapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	10.000	7.946	315.301	333.247
Overført via resultatdisponering	0	113.973	30.857	144.830
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-35.000	-35.000
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>10.000</b>	<b>121.919</b>	<b>311.158</b>	<b>443.077</b>
Overført via resultatdisponering	0	-58.738	63.141	4.403
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-35.000	-35.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>10.000</b>	<b>63.181</b>	<b>339.299</b>	<b>412.480</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

Note	(t.kr.)	2023	2022
	Årets resultat	4.403	144.830
19	Reguleringer	56.411	-111.913
	<b>Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital</b>	<b>60.814</b>	<b>32.917</b>
20	Ændringer i driftskapital	-150.821	145.165
	<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>-90.007</b>	<b>178.082</b>
	Renteindbetalinger m.v.	10.106	19.425
	Renteudbetalinger m.v.	-27.185	-11.810
	Betalt selskabsskat	-638	-9.498
	Ikke likvide køb af varebeholdning	37.000	0
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-70.724</b>	<b>176.199</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-92.515	-229.357
	Salg af materielle anlægsaktiver	206.217	110.191
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-59.713	-7.570
	Salg af finansielle anlægsaktiver	30.373	0
	Modtagne udbytter fra associerede virksomheder	18.846	0
	Udlån	0	-20.045
	Modtagne afdrag på udlån	60.217	0
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>163.425</b>	<b>-146.781</b>
	Udbetalt udbytte	-35.000	-35.000
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser	40.778	80.988
	Provenu ved optagelse af gæld til kreditinstitutter	63.375	356.797
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-17.632	-76.076
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-90.687	-354.100
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-39.166</b>	<b>-27.391</b>
	Årets pengestrøm	53.535	2.027
	Likvider 1. januar	164.644	162.617
21	<b>Livider 31. december</b>	<b>218.179</b>	<b>164.644</b>

## Koncernens noter

### 1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Nettoomsætning (t.kr.)	2023	2022
Detailsalg	116.585	2.819
Investorsalg	1.086.445	1.226.001
Øvrig omsætning	14.952	41.622
	<b>1.217.982</b>	<b>1.270.442</b>

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.)	2023	2022
Lovpligtig revision	545	520
Erklæringsopgaver med sikkerhed	248	0
Skatterådgivning	217	19
Andre ydelser	167	484
	<b>1.177</b>	<b>1.023</b>

4 Finansielle indtægter (t.kr.)	2023	2022
Renteindtægter i øvrigt	512	617
Andre finansielle indtægter	9.594	18.808
	<b>10.106</b>	<b>19.425</b>

5 Finansielle omkostninger (t.kr.)	2023	2022
Renteomkostninger i øvrigt	25.308	11.642
Andre finansielle omkostninger	1.877	168
	<b>27.185</b>	<b>11.810</b>

6 Skat af årets resultat (t.kr.)	2023	2022
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.965	17.507
Årets regulering af udskudt skat	14.220	-2.449
Regulering af skat vedrørende tidligere år	639	453
	<b>16.824</b>	<b>15.511</b>

7 Materielle anlægsaktiver (t.kr.)	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2023	32.690	304.063	7.551	907	345.211
Tilgang ved fusion og køb af virksomheder	0	87.425	0	0	87.425
Tilgange	375	4.506	208	0	5.089
Afgange	0	-190.381	-51	0	-190.432
Overført fra varebeholdning	0	109.759	0	0	109.759
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>33.065</b>	<b>315.372</b>	<b>7.708</b>	<b>907</b>	<b>357.052</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	0	3.327	0	0	3.327
Årets værdiregulering	0	20.440	0	0	20.440
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	0	-15.461	0	0	-15.461
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>8.306</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.306</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	386	0	2.136	907	3.429
Afskrivninger	390	0	1.043	0	1.433
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-27	0	-27
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>776</b>	<b>0</b>	<b>3.152</b>	<b>907</b>	<b>4.835</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>32.289</b>	<b>323.678</b>	<b>4.556</b>	<b>0</b>	<b>360.523</b>

For oplysninger om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 17.



## Koncernens noter

### 7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendomme i form af udlejningsejendomme og byggeprojekter (byggeretter).

Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens §38

#### Opgørelse af dagsværdi

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

Dagsværdien er fastsat på niveau 3 i dagsværdihierakiet.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Koncernens investeringsjendomme omfatter dels udlejningsejendomme (139.235 t.kr.) og dels ejendomme, som påtænkes anvendt til byggeprojekter (184.442 t.kr.).

Udlejningsejendommene omfatter

- En kontorejendom i det centrale Odense (49.053 t.kr.) som er værdiansat på basis af et afkastkrav på 7,5%. Værdiansættelsen baserer sig på aktuel leje svarende til ca. 63% af lejen og skønnet leje for ikke-udlejede lokaler svarende til 37% af lejen. Lejen for ikke-udlejede lokaler er fastsat til 650 kr. pr. kvm. i gennemsnit ud fra nuværende stand.
- En logistik- og kontorejendom i Middelfart (90.182 t.kr.), som er værdiansat på basis af et afkastkrav på 7,0%. Værdiansættelsen baserer sig på aktuel leje.

Byggeprojekter (byggeretter) omfatter

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

Følsomheden i værdiansættelsen af udlejningsejendommene kan illustreres ved, at et fald i afkastsatsen på 0,25% medfører en stigning i værdien på 4.977 t.kr., og en stigning i afkastsatsen på 0,25% medfører et fald i værdien på 4.641 t.kr.

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

Det har medvirket ekstern valuar ved værdiansættelsen af 38% af investeringsjendommene opgjort på basis af dagsværdien.

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

8	Finansielle anlægsaktiver (t.kr.)	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	Deposita	I alt
	Kostpris 1. januar 2023	13.911	52.045	29.729	590	96.275
	Tilgange	42.289	9.058	8.366	0	59.713
	Afgange	-18.160	0	-12.123	-90	-30.373
	<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>38.040</b>	<b>61.103</b>	<b>25.972</b>	<b>500</b>	<b>125.615</b>
	Værdireguleringer 1. januar 2023	96.033	25.886	0	0	121.919
	Modtaget udbytte	-18.846	0	0	0	-18.846
	Årets resultat	-40.989	1.087	0	0	-39.902
	Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	10	0	0	0	10
	<b>Værdireguleringer 31. december 2023</b>	<b>36.208</b>	<b>26.973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63.181</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>74.248</b>	<b>88.076</b>	<b>25.972</b>	<b>500</b>	<b>188.796</b>

#### 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-LPB VABN Holding K/S	Odense	50,0 %

#### Kapitalinteresser

Smedeland JV HoldCo ApS	Aarhus	10,0 %
Lyskær JV HoldCo ApS	Aarhus	10,0 %
AGI-NREP Banemarksvej K/S	Odense	20,0 %
Komplementarselskabet AGI-NREP Banemarksvej ApS	Odense	20,0 %

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 investeringsjendomme er foretaget på baggrund af eksterne valuarvurderinger samt -beregninger.

9	Entreprisekontrakter (t.kr.)	2023	2022
	Salgsværdi af udført arbejde	1.342.227	1.153.560
	Acontofakturering	-1.077.549	-1.034.954
		<b>264.678</b>	<b>118.606</b>
	Der indregnes således:		
	Entreprisekontrakter (aktiver)	296.469	161.000
	Entreprisekontrakter (forpligtelser)	-31.791	-42.394
		<b>264.678</b>	<b>118.606</b>

10	Andre tilgodehavender
	I andre tilgodehavender indgår 83.915 t.kr. som er indestående på deponeringskonti i bank, som er frigivet i januar 2024.

11	Periodeafgrænsningsposter
	Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

12	Udskudt skat (t.kr.)	2023	2022
	Udskudt skat 1. januar	30.302	34.633
	Indregnet i resultatopgørelsen	14.220	-2.449
	Tilgang ifm. køb og salg af datterselskaber	15.101	-1.882
	<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>59.623</b>	<b>30.302</b>

13	Langfristede forpligtelser (t.kr.)	Gæld i alt 31. december 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	142.867	6.479	136.388	105.060
	Gæld til banker	111.731	2.537	109.194	27.579
	Deposita	1.009	0	1.009	0
	Anden gæld	4.938	0	4.938	0
		<b>260.545</b>	<b>9.016</b>	<b>251.529</b>	<b>132.639</b>

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

15	Personaleomkostninger (t.kr.)	2023	2022
	Lønninger	61.036	59.567
	Andre omkostninger til social sikring	536	467
	Andre personaleomkostninger	2.161	3.511
		<b>63.733</b>	<b>63.545</b>

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	81	76
--	----	----

Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:

Direktion	3.040	3.504
Bestyrelse	1.250	450
	<b>4.290</b>	<b>3.954</b>

16	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
	Koncernen indgår i en dansk sambeskatning med Lærkedal ApS som administrationselskab. 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 1.650 t.kr. pr. 31. december 2023.

Koncernen skylder ikke indbetalt selskabskapital til associerede virksomheder for 23.439 t.kr.

**Andre økonomiske forpligtelser**  
Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Leje og leasingforpligtelser (t.kr.)</b>	<b>3.655</b>	<b>3.555</b>

**17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Til sikkerhed for gæld til bank, realkreditinstitutter og andre er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på 335.968 t.kr. pr. 31. december 2023 (31. december 2022: 339.694 t.kr.).

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

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

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

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

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

**18 Nærstående parter**

Koncernens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Lærkedal ApS	Odense	Ejer 23% af aktierne i moderselskabet
Lærkedal 2 ApS	Odense	Ejer 67% af aktierne i moderselskabet
Robin Feddern	Middelfart	Ejer 90% af aktierne i moderselskabet og udøver derved bestemmende indflydelse

**Transaktioner med nærtstående parter**

Koncernen oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår jf. lovens 98c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

19 Reguleringer (t.kr.)	2023	2022
Af- og nedskrivninger	1.433	1.290
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	3.814
Hensatte forpligtelser	-3.182	1.216
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.177	-87.378
Indtægter af kapitalandele i fællesledede virksomheder	43.034	-25.886
Finansielle indtægter	-10.106	-19.425
Finansielle omkostninger	27.185	11.810
Skat af årets resultat	16.824	0
Øvrige reguleringer	-17.600	2.646
	<b>56.411</b>	<b>-111.913</b>

20 Ændringer i driftskapital (t.kr.)	2023	2022
Ændringer i varebeholdninger	16.844	217.982
Ændringer i tilgodehavender	-50.497	-80.464
Ændringer i leverandørgæld m.v.	28.904	7.647
Ændringer i entreprisekontrakter	-146.072	0
	<b>-150.821</b>	<b>145.165</b>

21 Likvider, ultimo (t.kr.)	2023	2022
Likvide beholdninger ifølge balancen	218.179	164.644
	<b>218.179</b>	<b>164.644</b>

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

Note	(t.kr.)	2023	2022
2,9	Administrationsomkostninger	-1.147	-2.481
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.147</b>	<b>-2.481</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.252	146.605
3	Finansielle indtægter	13.565	3.352
4	Finansielle omkostninger	-13.510	-2.714
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.160</b>	<b>144.762</b>
5	Skat af årets resultat	243	68
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.403</b>	<b>144.830</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver (t.kr.)	2023	2022
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	406.643	441.342
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>406.643</b>	<b>441.342</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>406.643</b>	<b>441.342</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	239.747	141.006
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	240	73
	Andre tilgodehavender	0	7
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>239.987</b>	<b>141.086</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.042</b>	<b>438</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>245.029</b>	<b>141.524</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>651.672</b>	<b>582.866</b>

Note	Passiver (t.kr.)	2023	2022
8	Aktiekapital	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	394.691	429.439
	Overført resultat	7.789	3.638
	<b>Egenkapital</b>	<b>412.480</b>	<b>443.077</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	88	33
	Gæld til tilknyttede virksomheder	238.937	139.623
	Anden gæld	167	133
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>239.192</b>	<b>139.789</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>239.192</b>	<b>139.789</b>
	<b>Passiver</b>	<b>651.672</b>	<b>582.866</b>

- 6 Resultatdisponering
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

(t.kr.)	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	10.000	317.834	5.413	333.247
6 Overført via resultatdisponering	0	111.605	33.225	144.830
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-35.000	-35.000
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>10.000</b>	<b>429.439</b>	<b>3.638</b>	<b>443.077</b>
6 Overført via resultatdisponering	0	-34.748	39.151	4.403
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-35.000	-35.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>10.000</b>	<b>394.691</b>	<b>7.789</b>	<b>412.480</b>

## Modervirksomhedens noter

### 1 Begivenheder efter balancedagen

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

### 2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor (t.kr.)

	2023	2022
Lovpligtig revision	40.000	35.000
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	25.000
Skatterådgivning	20.000	17.500
Andre ydelser	25.000	60.000
	<b>85.000</b>	<b>137.500</b>

### 3 Finansielle indtægter (t.kr.)

	2023	2022
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.564	3.329
Renteindtægter i øvrigt	1	23
	<b>13.565</b>	<b>3.352</b>

### 4 Finansielle omkostninger (t.kr.)

	2023	2022
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	13.510	2.710
Renteomkostninger i øvrigt	0	4
	<b>13.510</b>	<b>2.714</b>

### 5 Skat af årets resultat (t.kr.)

	2023	2022
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-240	-73
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-3	5
	<b>-243</b>	<b>-68</b>

### 6 Resultatdisponering (t.kr.)

	2023	2022
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	35.000	35.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-34.748	111.605
Overført resultat	4.151	1.775
	<b>4.403</b>	<b>144.830</b>

7	Finansielle anlægsaktiver (t.kr.)	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
	Kostpris 1. januar 2023	11.902
	Tilgange	50
	<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>11.952</b>
	Værdireguleringer 1. januar 2023	429.440
	Modtaget udbytte	-40.000
	Årets resultat	5.251
	<b>Værdireguleringer 31. december 2023</b>	<b>394.691</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>406.643</b>

Tilknyttede virksomheder	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
AG Dannebrogsgade Holding ApS	Odense	ApS	100,0
AG Dannebrogsgade 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 Slettensvej ApS	Odense	ApS	100,0
AG Solrød Strand Holding ApS	Odense	ApS	100,0
AG Solrød Strand 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
VABN 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 Havneøen Holding ApS	Odense	ApS	100,0
Havneøen ApS	Odense	ApS	100,0
Promenadehuset Horsens ApS	Odense	ApS	100,0
Fjordhus Horsens ApS	Odense	ApS	100,0
Horsens Ø-Park 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

8	Aktiekapital (t.kr.)	2023	2022
	Aktiekapitalen er fordelt således:		
	A aktier, 100 stk. a nom. 100.000,00 kr.	10.000	10.000
		<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

9	Personaleomkostninger	2023	2022
	Lønninger	450	450
		<b>450</b>	<b>450</b>
	Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:		
	Bestyrelse	450	450
		<b>450</b>	<b>450</b>

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

10	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
	Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning med Lærkedal ApS som administrationselskab. Virksomheden hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomsskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

11	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 416.745 t.kr. pr. 31. december 2023 (31. december 2022: 527.328 t.kr.).

12	Nærtstående parter												
	AG Gruppen A/S' nærtstående parter omfatter følgende:												
	Bestemmende indflydelse												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nærtstående part</th> <th>Bopæl/Hjemsted</th> <th>Grundlag for bestemmende indflydelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lærkedal ApS</td> <td>Odense</td> <td>Ejer 23% af aktierne i selskabet</td> </tr> <tr> <td>Lærkedal 2 ApS</td> <td>Odense</td> <td>Ejer 67% af aktierne i selskabet</td> </tr> <tr> <td>Robin Feddern</td> <td>Middelfart</td> <td>Ejer 90% af aktierne i selskabet og udøver derved bestemmende indflydelse</td> </tr> </tbody> </table>	Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse	Lærkedal ApS	Odense	Ejer 23% af aktierne i selskabet	Lærkedal 2 ApS	Odense	Ejer 67% af aktierne i selskabet	Robin Feddern	Middelfart	Ejer 90% af aktierne i selskabet og udøver derved bestemmende indflydelse
Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse											
Lærkedal ApS	Odense	Ejer 23% af aktierne i selskabet											
Lærkedal 2 ApS	Odense	Ejer 67% af aktierne i selskabet											
Robin Feddern	Middelfart	Ejer 90% af aktierne i selskabet og udøver derved bestemmende indflydelse											

**Transaktioner med nærtstående parter**  
Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AG Gruppen A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

### Præsentationsvaluta

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

### Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse:

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

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

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

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

Koncernregnskabsudarbejdelse:

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

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

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

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

### Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

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

Intægter fra entreprisekontrakter 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.

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

#### Produktionsomkostninger

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

Eventuelle garantiomkostninger omkostningsføres løbende på konstateringstidspunktet.

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

#### Distributionsomkostninger

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

#### Administrationsomkostninger

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

#### Andre driftsindtægter

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

#### Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives line-ært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Grunde afskrives ikke.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

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

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

Posten omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

### Investeringsejendomme

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

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

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

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

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

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

### Varebeholdninger

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

### Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv

indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

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

### Entreprisekontrakter

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

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

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

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



**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvider**

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

**Hensatte forpligtelser**

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

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

**Gældsforpligtelser**

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

**Dagsværdi**

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

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

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

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

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

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

**Pengestrømsopgørelsen**

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

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

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

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

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

**Segmentoplysninger**

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



Papirmester Allé 20  
5250 Odense SV, Danmark  
Telefon +45 6613 3332  
[info@aggruppen.dk](mailto:info@aggruppen.dk)  
[aggruppen.dk](http://aggruppen.dk)