

# | ÅRSRAPPORT | 2020

| AG GRUPPEN A/S |

HOLLUFGÅRDS ALLÉ 12  
5220 ODENSE SØ  
CVR. 26865905

GODKENDT PÅ  
GENERALFORSAMLING  
DEN 08.04.2021

DIRIGENT

---

BJARKE WINDELØV GRAAE



648

mio. kr. i omsætning

67

medarbejdere

PÅ KONTORERNE I ODENSE,  
KØBENHAVN OG AARHUS  
OG PÅ BYGGEPLADSER  
LANDET OVER.

725

boliger

OG ERHVERVSLOKALER  
HAR VI AFLEVERET I 2020

## EN HILSEN FRA AG GRUPPENS CEO

**2020** har været endnu et år fuld af forandringer i AG Gruppen. Bjarke Windeløv Graae trådte i starten af året ind i ejerkredsen, og året startede med stor optimisme og virketrang i et "fornyet" AG Gruppen. Som i resten af verden blev optimisme dog hurtigt forvandlet til usikkerhed med COVID-19's fremkomst. Alle igangværende salgsforhandlinger blev udskudt, da nervøsiteten forståeligt nok bredte sig blandt vores investorer. Medarbejderne arbejdede hjemmefra, og krisestyringen gav uvelkomne mindelser om årene efter finanskrisen. Heldigvis gik det ikke så slemt. Vores medarbejdere viste endnu en gang stor tilpasningsevne, og branchen som helhed blev ikke ramt så hårdt, som det var tilfældet i andre brancher. Faktisk blev året det økonomisk bedste nogensinde for AG Gruppen. Vi vil i 2021 kunne mærke det manglende salg i foråret 2020, men da den høje aktivitet i branchen er vendt styrket tilbage, forventer vi også, at 2021 bliver et godt år for AG Gruppen; om end ikke på højde med 2020.

2020 blev også året, hvor vi vedtog at flytte hovedsæde. Vi har i 16 år været så privilegerede at bo på en herregård – Hollufgård – midt i en stor park med skulpturer, smuk natur og et væld af glade skole- og børnehavebørn på tur.

Et mere end 400 år gammelt hus må siges at være både bæredygtigt og sjælfuldt, men i takt med at virksomheden er vokset, er udfordringerne med huset det også. Det kan være svært at drive en moderne virksomhed, når rammerne er mange rum og langt mellem afdelingerne i det daglige. Derfor traf vi i starten af året en beslutning om at finde et nyt hovedsæde. Forslagene var mange, men kærligheden faldt hurtigt på de nedlagte shedtagshaller på Dalum Papirfabrik. Glæden var derfor stor, da det lykkedes os at indgå aftale om køb af en

del af disse. Så i 2021 ser vi frem til at flytte i nye, topmoderne lokaler, fulde af sjæl og med en virkelig god beliggenhed i et af Odenses store udviklingsområder.

En virksomhed som AG Gruppen har brug for gode samarbejdspartnere, og vi er glade for den tillid, vi bliver vist fra eksterne partnere. Disse samarbejder er vigtige for os, og vi gør os umage for at være en troværdig samarbejdspartner. I 2020 udvidede vi vort samarbejde med NREP, men solgte også fra i den eksisterende fælles portefølje; og sådan skal det være. Når vi vurderer, at vi har tilført et projekt den værdi, vi kan bidrage med, træder vi til side og lader andre komme til.

I løbet af året indgik vi et joint venture samarbejde om indtil videre to sager med Alma Property Partners. Vi forventer os meget af dette samarbejde i årene fremover og ser frem til endnu et stærkt partnerskab, som vi kan føje til listen, der udover NREP og Alma aktuelt også tæller gode partnere som Topdanmark og Koncenton. Vi er altid åbne for nye samarbejder, men også fokuseret på at kunne servicere eksisterende partnere.

Et emne, som i de forgangne år har fyldt mere og mere i AG Gruppen, er bæredygtighed. Som så mange andre virksomheder bruger vi ressourcer på at finde det helt rigtige set-up for vores bæredygtighedsprofil. Vi vil være ambitiøse, men også realistiske. Til at hjælpe os med dette har vi ansat vores første chef for bæredygtighed; Peter Sandager, som med stor energi har kastet sig ind i arbejdet med at få formuleret en egentlig bæredygtighedsstrategi. Et arbejde der vil bære frugt, i tiden der kommer.

I det hele taget føler vi os godt rustet til fremtiden. Vores pipeline er stærk, vores medarbejdere blandt de bedste i branchen, og markedet, vurderer vi, vil fortsat være solidt. ■

“

Vores pipeline er stærk  
og vores medarbejdere  
blandt de bedste i  
branchen.

**Robin Feddern**  
CEO, ejer, AG Gruppen

---



# 2020

(01.01.2020 - 31.12.2020)

## Omsætning 2020

# 648 mio. kr.

## Resultat før skat

2020

# 136 mio. kr.



## Egenkapital

# 329 mio. kr.

## Likvide beholdninger

(inkl. deponerede)

# 242 mio. kr.

## Nettomargin

# 18,3 %

## Soliditetsgrad

# 37,9 %

# I AG Gruppen bygger vi boliger til det liv, danskerne lever – og til dem, de lever det med.

Vores opgave er at udvikle ejendomme, som skaber rum til forskellighed og fællesskab for de mange, som vil bo sammen og hver for sig under byens tage. Derfor er vi også med hele vejen i processen.

Vi udvælger den rigtige grund og udvikler skræddersyede projekter, som kan styrke den lokale byudvikling, skabe bedre sammenhængskraft og forbedre det lokale liv.

Derefter flytter vi selv ind på byggepladsen og bliver der, til boligerne står helt færdige uden fejl og mangler, og de glade beboere trygt kan sætte nøglen i deres nye hoveddør.

Det giver både tilfredse investorer og tilfredse beboere, hvilket igen gør det nemmere at finde nye muligheder til nye projekter.

Vi er hele tiden på jagt efter nye områder, hvor vi kan skabe nyt liv i byen og nye bæredygtige investeringsmuligheder for vores investorer. Sådan har vi udviklet, projekteret og bygget på tværs af landet i godt 35 år; altid med fokus på ansvarlighed, ordentlighed og en god portion fynsk fornuft.

Og sådan vil vi fortsætte fremover. Bygget til mennesker. Skabt med omtanke. ■

“

## Sammen bygger vi stærkere

Gode partnerskaber spiller en stadig vigtigere rolle for AG Gruppen, og udviklingen af tætte samarbejder er en vigtig del af vores strategi for fremtiden. Partnerskaberne giver os mulighed for at udvikle vores virksomhed og skabe større og mere innovative projekter. Samtidig er samarbejdet med forskellige professionelle partnere en enestående mulighed for at lære noget nyt og udvikle vores kompetencer.

Vi har de seneste år bygget tusindvis af boliger i nye store samarbejder. Og 2020 har budt på flere spændende aftaler; både med eksisterende og nye samarbejdspartnere. Vores succes på området tror jeg skyldes vores altid store fokus på tillid, åbenhed og ærlighed. Vi vil simpelthen være en god samarbejdspartner. Herudover skal man naturligvis ikke undervurdere det hårde arbejde og den store dedikation, vores medarbejdere leverer dag efter dag, så vi altid når i mål med projekterne til den aftalte tid og i den aftalte kvalitet.

De gode partnerskaber er kendetegnede ved tillid og gensidig commitment, og de opstår kun, hvis begge parter vil det. Her er det vigtigt, at vi er ærlige over for hinanden; lige fra det første håndtryk og til nøglerne sættes i døren på det færdige projekt. Det, mener vi, giver de bedste processer og de bedste resultater. Vi foretrækker at løse problemerne, når de opstår, fremfor at lade dem vokse sig større og mere ressourcekrævende. Og det kan vi gøre, netop fordi vores partnerskaber er bygget på tillid og troværdighed. Ærlighed varer nu en gang længst i udviklingen af langvarige og værdifulde partnerskaber. ■



**Bjarke Windeløv Graae**  
COO og medejer



## At spille hinanden gode

Rune Kock, Partner, & Jakob Flymer, Investment Director, NREP

**AG Gruppen og NREP har arbejdet sammen i mere end 5 år og har opført knap 1.000 boliger sammen. Netop nu er vi i gang med byggeriet af et nyt projekt med godt 400 boliger i Københavns Sydhavn. Vi sætter utrolig stor pris på samarbejdet med NREP, som har haft stor betydning for AG Gruppens udvikling de seneste fem år. Vi tog derfor en snak med Rune Kock og Jakob Flymer om, hvad de ser som nogle af de vigtigste årsager til, at vi har skabt et så langvarigt og tillidsfuldt samarbejde.**

”AG Gruppen er en virksomhed med en høj faglighed, som baner vejen for stærke, bæredygtige løsninger, der sikrer, at vores projekter er færdige til tiden og inden for budgettet,” siger Jakob Flymer. ”Virksomheden er åben, ærlig og ekstremt løsningsorienteret, hvor den flade struktur er med til at sikre en kort beslutningsproces. Populært sagt

er AG Gruppen og NREP gennem vores langvarige samarbejde blevet dygtige til at spille hinanden gode. NREP kommer ud af investeringssiden, så AG Gruppen har kunnet lære os en masse inden for konkret udvikling og byggeri samt betydningen af god planlægning for at holde et budget og en tidsplan. I dag oplever vi, at der er en gensidig forståelse for hinandens kompetencer og positioner, så vi har lettere ved at være konstruktive på hinandens områder.”

### Bæredygtig ejendomsudvikling

Rune Kock fortsætter: ”Bæredygtig ejendomsudvikling står i toppen af NREPs dagsorden, og AG Gruppen er en stærk samarbejdspartner, når det kommer til at udvikle og opføre grønne og sunde løsninger til glæde for dem, der skal færdes i vores byggerier. Det har vi tidligere skabt med pionerbyggerierne i Ørestad Syd; Upcycle Studios og Ressourcerækkerne. Og i 2020 satte vi sammen

“

AG Gruppen er en stærk samarbejdspartner, når det kommer til at udvikle og opføre grønne og sunde løsninger til glæde for dem, der skal færdes i vores byggerier.

”

### Høj faglighed og agile medarbejdere

”AG Gruppen er en virksomhed i konstant udvikling med en fagligt dygtig medarbejdergruppe, som tager ejerskab og ansvar. De har et bredt spænd af kompetencer, som kommer i spil på forskellige tidspunkter i et udviklingsforløb, hvilket giver gode processer og helt sikkert bedre byggerier til fordel for slutbrugerne. Der er viden bag beslutningerne, og virksomheden evner at omstille sig hurtigt, når forventningerne og forudsætningerne ændres. Samtidig er der stor tillid til de enkelte ansatte, og det sikrer en kort beslutningsproces inden for den forventede tidsplan. Det, kombineret med en udpræget agilitet, så vi hurtigt kan finde nye løsninger, når det bliver svært, placerer vores samarbejder på et stærkt og solidt fundament til at være med, hvor det er sjovest,” siger Jakob Flymer.

Rune Kock afslutter: ”Det stærke faglige engagement, trangen til hele tiden at blive bedre og modet til at gå nye veje er grundpiller, som gør AG Gruppen til en stærk partner for os. Samtidig er vi glade for AG Gruppens solide erfaring med og stærke netværk i det politiske system. AG Gruppen er både en udvikler og en entreprenør, med et fokus på at få byggeriet leveret til tiden og til prisen, og et stærkt og langsigtet fokus på, hvad byggeriet skal kunne, når det står færdigt.” ■

rekord med Danmarks største DGNB Guld-certificerede boligejendom, Greensquare Garden. Her var vi fra starten enige om at prioritere en rettidig planlægning højt og at sørge for, at vi fik guld-certifikatet af de rigtige grunde som for eksempel ved at udvikle et sundt indeklima i boligerne”.

”Vi stiller store krav i forhold til den grønne omstilling, og det er AG Gruppen gode til at levere på, også i de tilfælde hvor det udfordrer byggebranchens traditionelle ansvarsfordeling. AG Gruppen er ikke bange for at træde nye stier, og det er ekstremt vigtigt i forhold til at kunne udvikle nye løsninger inden for bæredygtig byudvikling. Samtidig er vi glade for, at AG Gruppen ikke kun står for byggeriet, men også har været indstillet på at indgå samarbejde om efterfølgende drift, selv om virksomhedens kerneforretning er udvikling. Den store grad af fleksibilitet for at skabe løsninger og realisere projekter bedst muligt sammen er højt værdsat hos os”.

## Kvalitet og bæredygtighed går hånd i hånd

Generelt tegner bygge- og ejendomsbranchen sig for 30% af den samlede CO<sub>2</sub> udledning i Danmark, og vi har i branchen et kæmpe ansvar for at tage den grønne omstilling til os. I AG Gruppen ønsker vi at tage vores del af ansvaret. Både ved at tænke i nye bæredygtige løsninger og processer i udviklingen og opførelsen af byggeriet, gennem bedre og mere bæredygtig drift af vores ejendomme og via et kontinuerligt fokus på bl.a. vores ressourcerforbrug, affaldshåndtering og materialevalg. Og sidst, men ikke mindst, ved at bygge bygninger som holder. For os er det vigtigt også at bygge bygninger, som er smukke, og som skaber glæde. Bygninger, som beboerne værner om og passer på. Bygninger som vi selv har lyst til at bo i. At skabe projekter med lang holdbarhed, både hvad angår kvalitet og arkitektur, er i virkeligheden det mest bæredygtige, vi kan gøre, når vi udvikler. Og så skaber det samtidig den bedste værdi for os, for vores investorer og for brugerne af ejendommen.

I AG gruppen har vi altid bygget med omtanke. Omtanke for miljøet, for nærområdet og for de mennesker, som skal bo eller arbejde i vores bygninger. Og sådan vil vi fortsætte med at arbejde fremover. Vi ønsker at gøre en forskel og tage et ansvar, som rækker ud over os selv. Derfor har vi også besluttet, at alle byggerier, der fremover opføres med AG Gruppen som bygherre, som minimum skal certificeres til DGNB Guld eller tilsvarende bæredygtigheds-certificering. Derfor var vi de første til i stor skala at opføre byggeri med upcycledede materialer i projekterne Ressourcerækkerne og Upcycle Studios. Og derfor har vi i 2020 afleveret Danmarks hidtil største DGNB Guld-certificerede boligbyggeri.

### I 2020 har vi bl.a.:

- Indledt arbejdet med udarbejdelse af en formuleret bæredygtighedsstrategi, som vil ligge til grund for vores fremtidige arbejde.
- Ansat bæredygtighedschef for fremadrettet at have endnu mere fokus på, at bæredygtighed og kvalitet tænkes ind i hele værdikæden.
- Afleveret Danmarks største DGNB Guld-certificerede boligbyggeri, og i alt afleveret 500 DGNB Guld-certificerede boliger.



### PETER SANDAGER

Kvalitets- og bæredygtighedschef

“I AG Gruppen handler bæredygtighed om at bygge med omtanke for fremtiden med afsæt i nutiden. Vores kunder skal opleve en troværdig og transparent tilgang til bæredygtighed, når de vælger os som samarbejdspartner. Vores bæredygtige valg tager ikke afsæt i filantropi, men handler helt konkret om, at få klimaindsatsen ned på jorden gennem rigtige materialevalg og en energivenlig byggeproces. Det er der både sund fornuft og god økonomi i. Vi ønsker at bygge bæredygtige boliger i en kombination mellem den bedste tekniske viden og godt solidt håndværk. Her handler det om at finde den rette balance mellem teknik, æstetik og materialer, så boligerne kan driftes fornuftigt og har den helt rigtige kombination af høj kvalitet, og en pris der er til at betale for beboerne.”







På hovedkontoret Hollufgård har vi fået honningbier i en såkaldt flow hive, hvor bierne lægger deres honning øverst i boet. På den måde har vi i 2020 kunnet servere vores egen honning for medarbejdere og gæster. Det er sjovt at følge bierne og deres liv året rundt. Der åbner sig en helt ny verden, hvor vi ser på blomsterne, vejret og insekterne med helt nye øjne. Det er hyggeligt og socialt - og så er det dejligt at kunne give noget tilbage til naturen.

## Vores mål for bæredygtighed

I AG Gruppen ønsker vi at være en anerkendt hovedaktør inden for bæredygtigt og certificeret byggeri. Derfor arbejder vi kontinuerligt på at udvikle vores kompetencer og projekter indenfor bæredygtighed ved brug af nye tekniske løsninger, dataindsamling og forbedrede materialer. Som en del af arbejdet med vores bæredygtighedsstrategi har vi bl.a. opstillet nedenstående, konkrete mål:

**Affald.** Vi vil reducere vores affaldsmængder på byggesager og have øget fokus på kildesortering på vores byggepladser, så alt er sorteret korrekt. Vi vil have fokus på genanvendelighed af materialer ved nedrivning, så de kan genbruges i kommende byggerier eller ved etablering af samarbejder med genbrugsstationer, der formidler overskudsmaterialer til borgerne.

**Fejl.** Fejl, svigt og skade står for 10% af byggebranchens samlede CO<sub>2</sub> udledning i Danmark. Vi vil gennem øget fokus og kvalitetssikring reducere omfanget af fejl, svigt og skade i vores byggerier målt på udgifter til dette efter byggeriets aflevering. Det giver samtidig mere

tilfredse kunder, glidere medarbejdere og en bedre bundlinje.

**Ressourceforbrug.** Vi vil arbejde målrettet på at reducere vores ressourceforbrug, hvad angår arbejdsrelateret transport, madspild og energiforbrug på kontorer og byggepladser. Flere møder på tværs af landet skal holdes online, ligesom vi understøtter medarbejdernes mulighed for at cykle og løbe på arbejde vha. forbedrede omklædnings- og badeforhold. Flytning af hovedsæde til nyopførte lokaler under DGNB hjerte og udnævnelse af miljøambassadører på vores kontorer og byggepladser vil give store besparelser på virksomhedens interne ressourceforbrug.

**Kompetencer/uddannelse.** Vores videns- og kompetenceniveau skal følge lovgivningens krav og markedets ønsker. Vi vil arbejde målrettet med data, eksterne såvel som interne, så vi hele tiden forbedrer vores processer, og vores projekter er på forkant med ny lovgivning og viden. Vi anvender DGNB som certificeringsordning, og alle vores medarbejdere skal uddannes, så ordningen gøres anvendelig og bliver til relevante og meningsfulde opgaver i hele organisationen. ■

# Guld i bæredygtighed koster under 1 pct.

I 2020 afsluttede vi byggeriet af Danmarks hidtil største DGNB Guld-certificerede boligprojekt Greensquare Garden med 313 boliger.

Greensquare Garden har været et af vores største projekter til dato, og vi har været både udvikler, bygherre og totalentreprenør på projektet, hvilket har givet os nogle vigtige erfaringer til fremtidige projekter. Guld-certificeringen har naturligvis været en vigtig milepæl for os, men især læringerne fra arbejdet med certificeringen er en stor gevinst. Og så er guldets ovenikøbet opnået for en meget lille merpris.

Bæredygtighed har altid været vigtig værdi for AG Gruppen, og arbejdet med Greensquare Garden har lært os, at det at bygge DGNB-certificeret hverken er så besværligt eller omkostningstungt, som man måske skulle tro. Det kræver naturligvis omtanke gennem hele processen, men omtanke har altid været en vigtig del af vores arbejde. Med Greensquare Garden har vi fået en endnu dybere indsigt i, hvor udfordrende de skærpede krav til at reducere mængden af miljøskadelige materialer reelt er, og hvad det koster. I alt har det kostet under 1 pct. af den samlede pris at skabe nogle bedre og sundere boliger til beboerne, og det er væsentligt lavere, end hvad vi ofte hører i markedet. Så læren er, at man kan bygge bæredygtigt uden, at det behøver koste en bondegård, hvis

man går rigtigt til værks. Den viden tager vi med os til fremtidige projekter.

## Tidlig omhu

DGNB-certificering dokumenterer et byggeris bæredygtighed på en lang række parametre. Det betyder, at der skal udvises tidlig omhu i materialevvalg og byggemetode, men afgørende er også et godt og lydhørt samarbejde mellem parterne. Det gode resultat og den lave pris skyldes især et godt og dedikeret samarbejde fra starten mellem bygherre, entreprenører og rådgivere. Projektet er udviklet i samarbejde med vores gode partner NREP og med rådgivning fra Årstiderne Arkitekter og Henry Jensen A/S Rådgivende Ingeniører. Et rådgivningsteam som vi tidligere har arbejdet sammen med på flere projekter. Det gode samarbejde har været en stor fordel i forhold til hurtigt at løse udfordringer under både projekterings- og byggefasen og i at sikre en præcis dokumentation af bæredygtighed i projektet. ■

## GREENSQUARE GARDEN OG STRANDHAVERNE

BELIGGENHED  
**Amager Strand, København S**

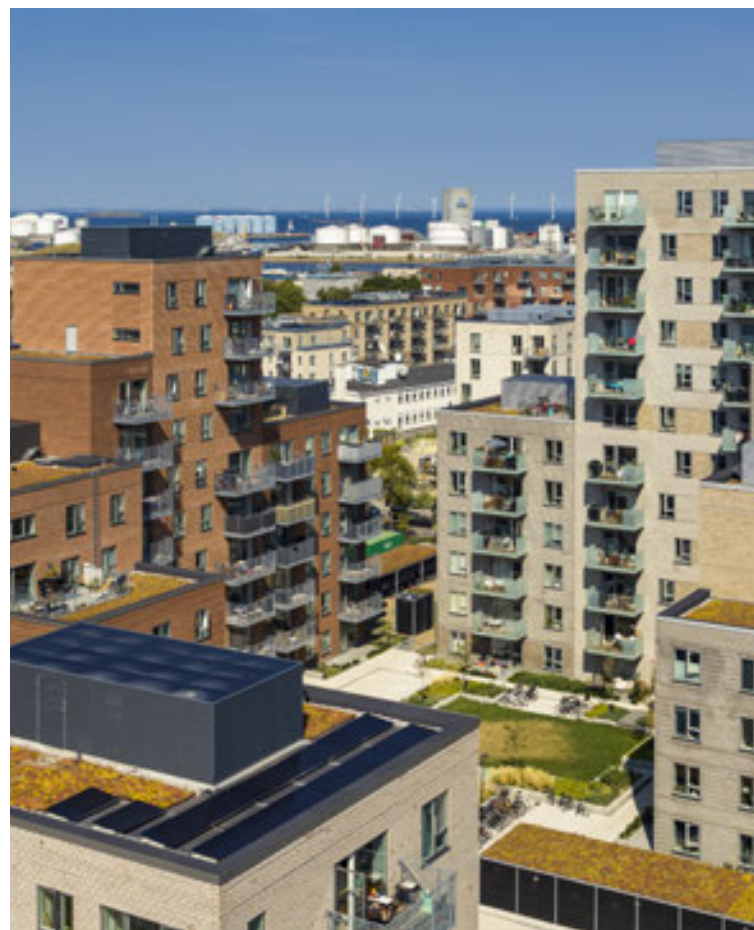
**Projekt:** 500 lejelejligheder, beboerhotel og otte erhvervslokaler

**Certificering:** DGNB Guld

**Etageareal:** 46.813 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** NREP og AG Gruppen

**Arkitekt:** Juul Frost Arkitekter og Årstiderne Arkitekter





## Boliger med respekt for mennesker og miljø

Sammen med NREP afsluttede vi i 2020 opførelsen af i alt 500 private udlejningsboliger nord for Amager Strandpark; alle opført til DGNB Guld. Boligerne er skabt med respekt for nærmiljøet, klimaet og de mennesker, der skal bo der; uden at gå på kompromis med æstetik og kvalitet. I begge projekter har vi haft et særligt fokus på at skabe de bedste rammer både ude og inde ved at sikre et sundt dokumenteret indeklima i boligerne og samtidig understøtte fællesskaberne mellem beboerne ved at designe indbydende og grønne uderum, som er trygge og rare at færdes i.

“

## Det handler om ordentlighed og ansvarlighed

I AG Gruppen har vi haft bæredygtighed på dagsordenen i mange år, men i fremtiden bliver omstillingen til grønt byggeri kun vigtigere. Ikke alene efterspørger både byer, beboere og investorer de bæredygtige løsninger. Vi tror også selv på, at vi har et stort ansvar for at skabe en bæredygtig byggebranche. For os handler bæredygtighed om både at genanvende materialer og bygge grønt, men det handler også om at gøre tingene rigtigt første gang og vælge langtidsholdbare løsninger og materialer. Det trives både virksomheden og vores medarbejdere bedst med, og ordentlighed og ansvarlighed er bæredygtige værdier i sig selv. Fremtidens byboere vil både leve og bo grønt med god samvittighed, samtidig med at de får mulighed for at dyrke fællesskabet der, hvor de bor. Derfor vil AG Gruppens byggerier i fremtiden give beboerne bedre mulighed for at være sammen og for at dele, der hvor det giver mening. ■



**Hans Jørgen Nielsen**  
Teknisk direktør

## Udvikling af den blandede by

Som udviklere tænker vi meget over, hvordan vores projekter kan bidrage til at skabe en mangfoldig og bæredygtig by med sunde fællesskaber. Bl.a. har vi i Ørestad Syd, hvor vi i år har 10 års jubilæum, bygget én samlet karré med forskellige boformer og i samarbejde med flere forskellige bygherrer. Karréen Hesteskoen består af i alt 486 ejer-, leje- og almene boliger og 294 parkeringspladser i et p-hus.

I 2020 gik vi i jorden med endnu et alment boligprojekt i Ørestad Syd, hvor vi opfører en kommunal daginstitution og 148 boliger for AAB. Igen i en karré med en blanding af almene og private udlejningsboliger, med et fælles, grønt gårdrum og adgang til børnehavens legeplads uden for åbningstiden.

Vi engagerer os i det almene byggeri, fordi vi gerne vil bidrage til den blandede by. Når vi blander boligformerne i byen, skaber det dialog, styrker fællesskabet og sikrer sammenhængskraften i samfundet. Arkitektur skal nemlig ikke skabe skel mellem mennesker, men tværtimod opfordre til fællesskab og godt naboskab; og skabe rammer for at mødes og lære hinanden bedre at kende.

De almene og de private boliger opføres som én karré og kommer til at dele det store åbne gårdrum og få fælles glæde af børnehavens legeplads uden for åbningstiden.



### AAB AFD. 117 OG DAGINSTITUTION

BELIGGENHED  
Ørestad Syd

**Projekt:** 148 boliger og en daginstitution

**Etageareal:** 14.000 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** AAB og Københavns Kommune

**Arkitekt:** Dorte Mandrup Arkitekter





## Nærheden blomstrer

Nærheden er fremtidens forstad, som tilbyder det bedste af begge verdener, når det kommer til både byliv og et liv i pagt med naturen. Her bor man tæt på grønne omgivelser, men også bynært og med gode transportmuligheder, uddannelse og indkøb lige uden for døren i en helt ny bydel med ideelle rammer for en nem hverdag og stærke fællesskaber.

I 2020 indgik vi aftale med NærHeden P/S om opførelse af projektet Cikoriehaven med 110 andelsboliger i den nye bydel. Andelsboligprojektet er opkaldt efter blomsten cikorie, og den grønne tankegang er gennemgående for hele projektet, som selvfølgelig opføres efter bæredygtigheds certificeringen DGNB Guld. Beboerne kan glæde sig til et hyggeligt, grønt gårdrum, som vil danne rammen om andelsboligforeningens fællesskab med legeplads, udekøkken og fælleshus, der understøtter det gode naboskab og kan bruges året rundt til fællesspisning og andre sociale sammenkomster. Her skal være plads til både unge og ældre, og derfor har vi lagt vægt på at skabe rammerne for diversitet og mangfoldighed i foreningen med mange forskellige boligstørrelser og -typer, så vi henvender os til flest mulige familieformer og livsfaser.

### CIKORIEHAVEN

BELIGGENHED

#### Nærheden, Hedehusene

**Projekt:** 110 andelsboliger

**Certificering:** DGNB Guld

**Etageareal:** 10.428 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** AG Gruppen

**Arkitekt:** TNT Arkitekter





**DITTE JULIE, 33 ÅR,  
IVÆRKSÆTTER, FORFATTER OG TV-KOK**

Bor i en 175 kvm lejelejlighed  
med sin kæreste og to børn.

# Her er det ikke noget problem at tage opvasken



“

**JEG HAVDE LAGT** mærke til ejendommen her allerede under opførelsen, fordi den skilte sig ud fra det øvrige nybyggeri i området. Der er ligesom lagt mere vægt på detaljerne end på mange af de andre nye bygninger. Og da jeg så kom ind og så lejligheden, var jeg bare helt solgt. Her måtte jeg simpelthen bo. Lysindfaldet i stuen er helt fantastisk, og udsigten taler for sig selv. Fra solopgangen over Øresund til solnedgangen, som kan skimtes over byens tårne. Det er køkken/alrummet, der er boligens hjerte. Også her er der tænkt over detaljerne, med smukke mørke træskuffer, mørk bordplade og Quooker, frem for de hvide, neutrale køkkener, man ser i de fleste nye lejligheder. Jeg elsker at stå i køkkenet og lave mad eller arbejde, imens mine børn leger på stuegulvet, ser fjernsyn, eller hygger sig omkring spisebordet. Så er vi alle tæt på hinanden. Og som min mor siger; her er det ikke noget problem at tage opvasken, når man kan nyde den fantastiske udsigt imens. Min yndlingsrutine er at sidde i vinduet hver morgen med en kop kaffe og se ud over vandet. Det er ren meditation for mig.

# Boliger med respekt, rationalitet og arkitektonisk kvalitet

**Tony Christrup**, Direktør for public affairs, strategisk byudvikling og market relations

For AG Gruppen er boliger meget mere end rationelle kvadratmetre, som skal udnyttes bedst muligt. Det er først og fremmest rammen om vores hverdagsliv, vores drømme for fremtiden og vores bidrag til byens fortsatte positive udvikling.

I AG Gruppen har vi stor respekt for de steder, vi bygger. Vi forstår, at hvert sted er unikt og har sin egen egenart. Derfor sætter vi os grundigt ind i hvert områdes historie, kultur og arkitektur, når vi bygger nyt. Det gør vi, fordi vi ønsker at udvikle boliger, som skaber glæde i mange generationer og bidrager positivt til byens udvikling. Vi vil skabe holdbar hverdagsarkitektur bygget med bæredygtige, smukke og holdbare materialer. På den måde håber vi, at generationerne efter os påskønner indsatsen og gør, hvad de kan for at bevare og vedligeholde vores huse. Det er i sidste ende, det allermost bæredygtige vi kan gøre og en vigtig del af AG Gruppens DNA: At bygge bygninger som ikke bare er smarte nu og her, men som også har værdi i eftertiden.

## Bygger til stedet

Vores strategi varierer fra sted til sted. Nogle gange træder vi et skridt tilbage i tiden for at skabe en arkitektur, som varer ved. Som i Køhlers Have i Københavns Sydhavn, hvor vi trækker tråde tilbage til områdets egenart og særlige arkitektoniske stil. Her bygger vi klassiske københavnerboliger med saddeltage og håndstrøgne mursten for at skabe

en smuk ramme om hverdagslivet. Boligerne er gedigne og så tro mod stedet, at ingen vil drømme om at rive dem ned om 100 år.

Andre steder transformerer vi industri kvarterer til nye, blandede erhvervs- og boligområder som på Lyskær i Herlev. Her gælder det om at have forståelse for historien og bygge en ny fortælling, hvor industriarven er et fint bagtæppe. Der er også steder, hvor vi bygger bydele helt fra bunden, som i Nærheden, hvor vi i samarbejde med NærHeden P/S og andre udviklere netop nu er i gang med at skabe en ny bydel, hvor natur og bæredygtighed står øverst på dagsordenen. Her er det vigtigt at skabe en ny fortælling, så området får en identitet, som beboere kan forholde sig og knytte sig til.

## Ambitiøs og bæredygtig hverdagsarkitektur

I AG Gruppen har vi taget en beslutning om, at alle vores egne byggerier som minimum skal certificeres til DGNB Guld. Det gør vi, fordi vi gerne vil bidrage til en mere bæredygtig fremtid.

Certificeringen betyder, at vi skal kigge kritisk på materialerne og processerne, både når vi renoverer og bygger nyt. Det skal gøres ordentligt og med det lange lys på. Derfor handler det om at være ambitiøse i vores hverdagsarkitektur, vælge holdbare materialer og prøve nye løsninger af. Kun på den måde skaber vi fremtidens bæredygtige hjem. Både til os selv og til kommende generationer. ■



**Tony Christrup**  
Direktør for public affairs,  
strategisk byudvikling og  
market relations





## Folkelighed og arbejderrødder anno 2023

I Københavns Sydhavnskvarter skal vi opføre knap 400 nye et- til femværelses lejligheder, et alment plejecenter samt en kommunal daginstitution. De første boliger vil stå klar i 2023. Projektet bliver opført efter høje standarder inden for bæredygtighed og fællesskab, og boligerne bliver certificeret til DGNB Guld.

I projektets boliger har vi sammen med Årstiderne Arkitekter 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 og bygger traditionelle københavnertilboliger med saddeltage, håndstrøgne mursten og vinduesrammer i klassiske farver. Vi binder tre boligkarréer sammen med hængende haver mellem bebyggelsernes tagterrasser og skaber et unikt gårdrum, som beboerne selv kan indrette efter deres præferencer; inspireret af Sydhavnens folkelighed og arbejderrødder.

Det er Tegnestuen Vandkunsten, der har stået for dispositionsforslaget til både daginstitution og plejecenter. Her bliver plejecenterets facade kendetegnet ved en flot, rød farve med reference til bl.a. H. C. Ørstedværket.



### KØHLERS HAVE

BELIGGENHED

### Københavns Sydhavn

**Projekt:** 384 private lejligheder, 300 m<sup>2</sup> erhverv, et plejecenter og en daginstitution

**Certificering:** DGNB Guld

**Etageareal:** 40.959 m<sup>2</sup>

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

**Arkitekt:** Tegnestuen Vandkunsten og Årstiderne Arkitekter

## Samspil på tværs skaber stærkt byggeri

NÅR KØBENHAVNS METRO OM NOGLE FÅ ÅR SENDER SIN SYDLIGE AFSTIKKER UD OMKRING SLUSEHOLMEN OG MOZARTS PLADS I SYDHAVNEN, STÅR DER ALLEREDE ET HELT NYT BOLIGBYGGERI KLAR, BYGGET AF NREP OG AG GRUPPEN. HER BRINGER VI NYT LIV TIL OMRÅDET MED KNAPE 400 NYE BOLIGER, NOGLE ERHVERVSLOKALER, EN BØRNEHAVE OG ET PLEJECENTER, SOM VIL STÅ FÆRDIGT I 2023.



Området omkring Københavns Sydhavn har på grund af netop adgangen til havet historisk set været præget af de mange havnearbejdere, som boede i tæt tilknytning til havnens virksomheder. I dag er havnens industri for længst blevet afløst af moderne boliger og hovedkvarterer, og på den grund, hvor Frederiksholm Teglværk lå, vokser et nyt boligbyggeri nu frem; Køhlers Have som er opkaldt efter teglværkets stifter, Vilhelm Køhler.

Det er AG Gruppen og NREP, der sammen har udviklet det nye projekt, med inspiration fra den arkitektoniske stil, der i forvejen kendetegner området. En vigtig del af projektets DNA er derfor også, at vi gerne vil give noget tilbage til det område, som vi bygger i.

"Vores projekt i Sydhavnen er afgjort et af de projekter, jeg har været mest stolt af at være involveret i", fortæller Jørgen Jensen, som er udvikler af projektet og arbejder som projektudviklingschef i AG Gruppen. "Det er både et af de største samlede projekter, vi har haft, og samtidig er det et projekt,

hvor vi virkelig gør noget ekstra ud af både indretning og materialevalg, og derfor kommer vi også til at løfte barren for den her type af udlejningsbyggeri", siger han.

Et af de særlige kendetegn ved byggeriet er, at vi har lagt stor vægt på valget af de teglsten, der indgår i byggeriet. På den måde hylder vi områdets historie, hvor teglværket i mange årtier spillede en central rolle. Samtidig er byggeriet et godt eksempel på, hvordan vores forskellige kompetencer kommer i spil på tværs af det samlede projekt.

Når vi udvikler nye projekter, er vi selv ansvarlige for hele processen. Det stærke samarbejde på tværs af vores organisation og kombinationen af vores medarbejders vidt forskellige kompetencer gør os i stand til at styre sikkert igennem alle faser; lige fra udvikling til projektering, indkøb, byggeri, ledelse, markedsføring og salg. Fra den første spæde tanke om et nyt byggeri til vi afleverer den nøglefærdige ejendom til de nye ejere og beboere.

"Vores arbejde kræver ikke bare, at vi kan holde styr på alle elementerne i en kompliceret byggeproces, men også at vi kan binde projektet sammen på tværs af blandt andet investorer, myndigheder, arkitekter, entreprenører og helt frem til de mennesker, der skal bo i og bruge bygningerne. Det kræver både overblik og gode menneskekundskaber. Og så gør det jo heller ikke noget, at vi har



det sjovt undervejs”, siger Per Skovbæk Mortensen, projektchef i AG Gruppen.

### Stærke partnerskaber og god virksomhedskultur

På projekter som Køhlers Have drager vi fordel af at have omfattende erfaring i at udvikle sammen med bl.a. NREP og bred erfaring på tværs af byggeriets faser og elementer. Alle ved, hvilken rolle de spiller, og hvordan de spiller sammen med de andre kolleger på projektet.

”I AG Gruppen er der ikke langt fra tale til handling, og hvis det giver mening at gøre noget, så gør vi det, og hvis det ikke giver mening, så lader vi være. Samtidig gør det hverdagen nemmere, at vi arbejder i hele processer, og at vi ikke har processer bare for processernes skyld. Vores projektteams rækker på tværs af organisationen, hvor alle sidder med hver sit ansvarsområde, og alle spiller sammen for at kunne skabe det færdige byggeri”, siger Julian Pilely Legind Rasmussen, der er indkøber på projektet, og han får støtte af Jonas Kirkeby Nielsen, der er projekteringsleder:

”Vi er en virksomhed med højt til loftet og plads til den enkelte. Der er rigtig gode muligheder for at påvirke beslutningsprocesserne og føle, at alles arbejde gør en forskel. Vi har en flad ledelsesstruktur med frihed under ansvar, og det betyder også ofte, at vi løser opgaver med færre ressourcer. Samtidig bygger vi primært vores egne udviklingsprojekter, hvilket adskiller AG Gruppen fra mange andre virksomheder.”

### Egen byggeledelse og fokus på kvalitet

På vores boligprojekt i Sydhavnen er det Årstiderne Arkitekter, der står for arkitekturen på boligerne, og de har hentet inspiration fra områdets traditionelle murstensbyggerier. Men byggeriet byder også på en række nye detaljer, for eksempel en grøn altangang tegnet af Vandkunsten, som skal udgøre en del af facaden på plejecentret. Det betyder også,



at der er mange bolde i luften i forhold til den daglige styring af byggeriet. Derfor prioriterer AG Gruppen også i modsætning til mange andre at have sin egen byggeledelse på byggepladsen.

”I AG Gruppen er det vigtigt, at kvaliteten altid er i top, og det sikrer vi bedst ved at have egen byggeledelse på alle vores byggepladser. Her har jeg og den øvrige byggeledelse blandt andet ansvaret for den daglige byggestyring, koordinering af entrepriser, kvalitetskontrol og sikkerhed på pladsen. Det er i høj grad den daglige tilstedeværelse og gode dialog med håndværkerne på pladsen, som gør os i stand til at levere et færdigt byggeri i den

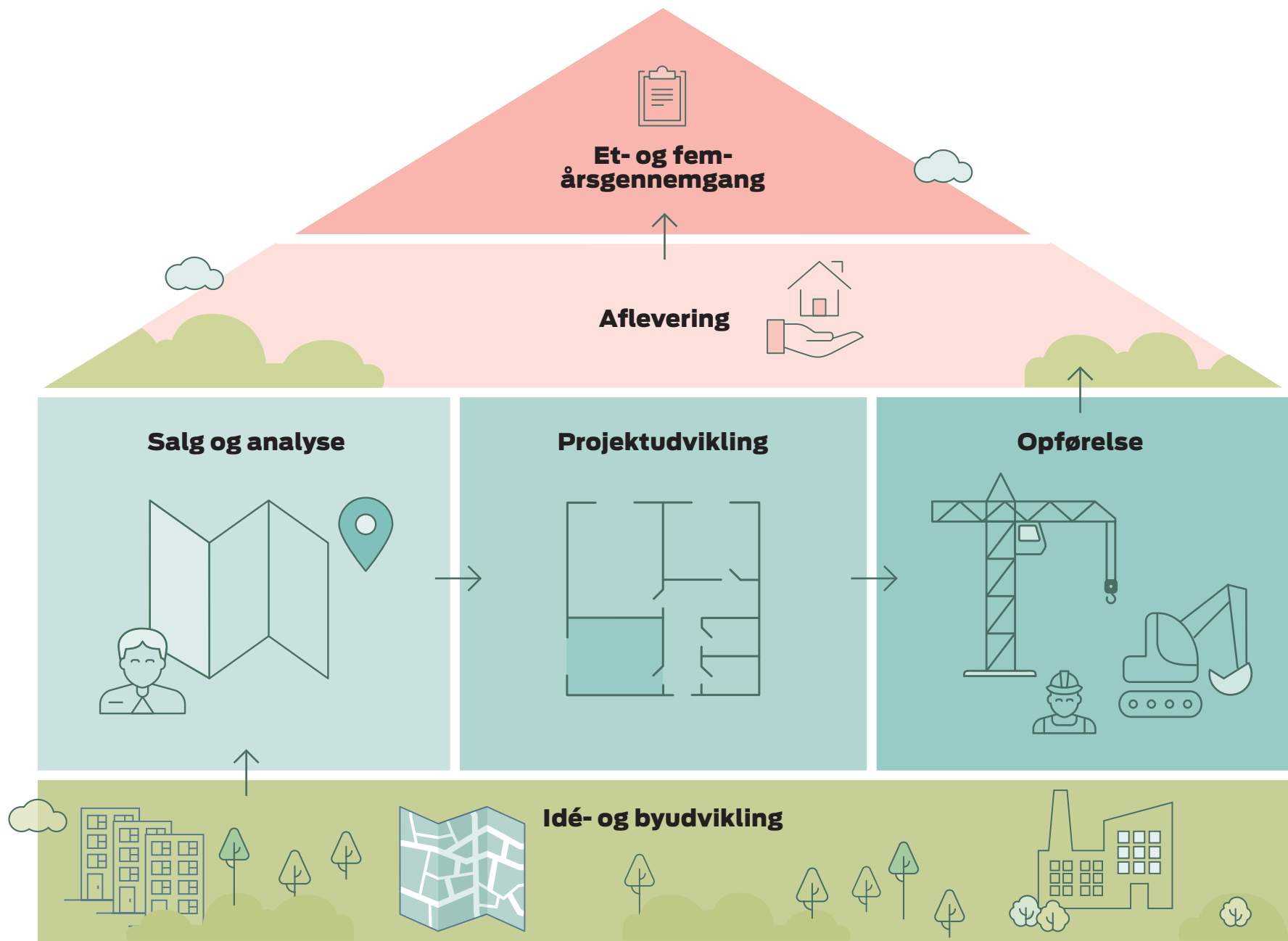
kvalitet, som vi har lovet vores kunder i projektmateriale”, fortæller Mona Hansen, som er byggeleder i AG Gruppen.

Netop vores høje kvalitetskontrol og vores gode forståelse for de mennesker, der skal bo i vores byggerier, er toneangivende for vores måde at arbejde på. Det betyder, at vores kunder kan være sikre på, at projekterne bliver færdige til tiden, til den aftalte pris og i en kvalitet, som gør, at de kommende beboere bliver glade for at bo der. Det fortæller Trine Haulund, der er kommunikations- og markedsføringsansvarlig i AG Gruppen. ”Hos os er kvalitet og omtanke nøgleord i alt, hvad vi

laver. Samtidig er vi til at stole på, og vi behandler alle ordentligt. Så hvad enten det gælder store investorer eller private boligkøbere, sætter vi en stor ære i at holde, hvad vi lover og i at levere et produkt, som vi kan være stolte af. Vores fynske rødder fornægter sig ikke, og ordentlighed, tillid og troværdighed er vigtige værdier i vores arbejde. Det betyder også, at vi er en virksomhed, man kan være stolt af at arbejde i, fordi vi medarbejdere kan stå inde for det vi laver”, siger Trine Haulund.

Vores projekt i Sydhavnen er planlagt til at være klar til nye beboere, børn og ældre i 2023. ■

”Vores medarbejdere dækker en bred vifte af kompetencer. Det betyder, at vi kan være med igennem hele processen, lige fra udviklingen af projektet til de nye beboere sætter nøglen i låsen første gang”



# Sådan arbejder vi



## BYUDVIKLING

Vi bruger vores omfattende kommunale netværk, når vi forhandler og udvikler helheds- og lokalplaner.

Vi indleder dialog med nuværende og kommende beboere og andre interessenter.



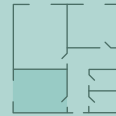
## ANALYSE OG SALG

Vi analyserer de enkelte områder og bruger vores viden om den pågældende kommune, den lokale byudvikling og de kommende beboere.

Når vi har fundet den bedst egnede grund, forhandler vi med grundejerne og køber grunden.

Vi går i dialog med investorer og sikrer finansiering af projektet; ofte i form af partnerskaber med pensionskasser og kapitalfonde, som vi samarbejder med gennem hele projektet.

Nogle gange sælger vi som privat-, andels- eller ejerboliger.



## PROJEKTUDVIKLING

Vi udvikler projektets DNA, så det passer til området.

Vi samarbejder med de bedste arkitekter og ingeniører.

Vi sikrer koordineringen mellem rådgivere og myndigheder fra projektets start til slut.

Vi udvikler nye løsninger (f.eks. omkring bæredygtighed og digitalisering).

Vi finder de bedste materialer og køber ind i fagentrepper.

Vi går i dialog med købere og investorer om tilpasning af den enkelte bolig.



## OPFØRELSE

Vi søger byggetilladelse og går i jorden.

Vi følger hele byggeriet fra første spadestik gennem egen byggeledelse på pladsen.

Vi står for den løbende kvalitetskontrol og afsluttende mangelgennemgang.



## AFLEVERING

Vi afleverer det nøglefærdige byggeri – til den aftalte tid, pris og kvalitet.

Vi følger op på beboerne efter indflytning, så evt. fejl og mangler hurtigt udbedres.



## ET- OG FEMÅRSGENNEMGANG

Vores faste serviceteam søger for, at både et- og femårs gennemgangen sker smidigt og effektivt.



## Kvalitetsboliger for alle

Behovet for kvalitetsboliger vokser ikke kun i storbyerne, og derfor er det naturligt for os også at udvide vores fokusområde til andre kommuner uden for de store byer. I 2020 har vi afleveret boligprojekter i hhv. Hillerød og Høje Taastrup til investeringsselskabet Koncenton. I alt 177 lejligheder som hurtigt blev lejet ud, hvilket understreger, at der er et stort marked for lejeboliger af høj kvalitet også uden for København. Det er Årstiderne Arkitekter, der har tegnet begge projekter, som har en attraktiv beliggenhed; stationsnært og tæt på grønne områder. Boligerne varierer fra to til fire værelser placeret omkring et grønt gårdrum med vægt på livskvalitet og rummelighed og henvender sig til alle, som gerne vil bo bynært og tæt på offentlig transport i en ny og lækker kvalitetslejlighed.

### EIGTVEDS ALLÉ OG CARLSBERGVEJ

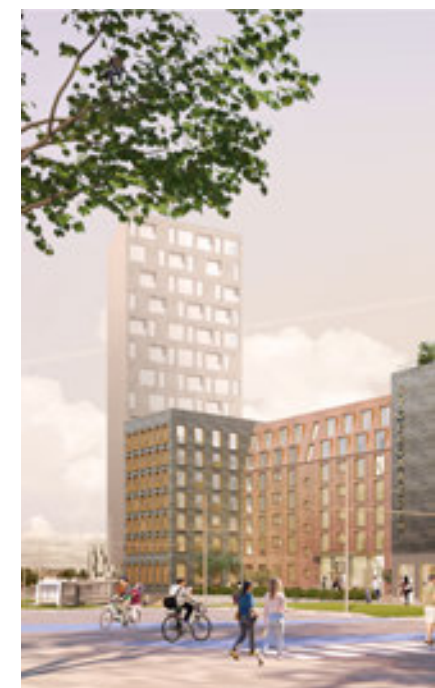
#### BELIGGENHED Taastrup og Hillerød

**Projekt:** 177 lejligheder

**Etageareal:** 13.756 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** Koncenton

**Arkitekt:** Årstiderne Arkitekter





Også i AG Gruppens hjemby, Odense, sætter vi en ære i at tage del i den spændende udvikling fra stor by til storby. Både udviklingen af letbanen, det nye universitetshospital og ikke mindst opblomstringen af Carl Niensens Kvarter på den nu nedlagte Thomas B. Thriges Gade har stor betydning for transformationen af Odense bymidte. I 2020 begyndte vi renoveringen af Tigergaarden, som er opkaldt efter den tidligere beboer skotøjsfabrikken Tiger Sko. Ejendommen ligger centralt i Odense midt imellem musikhuset Odeon og Odense Banegård og kommer til at bestå af 215 ungdomsboliger som vi opfører til Konkenton og 15 familieboliger samt butikker og erhverv i stueetagen, som er solgt til Oak3 Invest.

Renoveringen er præcertificeret til DGNB Guld og omfatter energioptimering såvel som opdatering af ejendommen til et mere tidssvarende udtryk. Facaden udføres i tegl og skifer og i en arkitektur, som passer til områdets eksisterende bygninger. På den måde får ejendommen et både moderne og klassisk udtryk, som respekterer bygningens oprindelige, industrielle historie og samtidig giver Tigergaarden sin egen stil, som adskiller sig fra andre, nyere etageboligbyggerier.



## TIGERGAARDEN

BELIGGENHED  
**Odense C**

**Projekt:** 215 ungdomsboliger, 15 familieboliger  
samt butikker og erhverv

**Certificering:** DGNB-Guld

**Etageareal:** 7.732 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** Konkenton og Oak3 Invest

**Arkitekt:** GPP arkitekter

## Ordentlighed, respekt og punktlighed



**Anders Bangsgaard**, Ejendomsdirektør, Konkenton

**Hvad sætter du pris på i samarbejdet med AG Gruppen?** AG Gruppen er en seriøs og professionel samarbejdspartner. Hvad enten jeg taler med mine byggefolk, jurister eller økonomifolk, så har alle den samme opfattelse; nemlig at AG Gruppen altid har orden i penallhuset. Nøgleord som kvalitet og ordentlighed oplever vi i alle processer fra start til slut. Det aftalte leveres i rette kvalitet og tid og til den aftalte pris. I AG Gruppen er en aftale en aftale, og der kommer ingen fordyrende ekstraregninger eller ubehagelige overraskelser omkring den byggede kvalitet.

**Hvilke udfordringer oplever du, at AG Gruppen er særligt gode til at løse?** Hvis der er udfordringer, oplever jeg, at fokus altid er på bolden og ikke på manden. AG Gruppen evner og gør sig ulejligheden med at forstå og kende vores forretning og er gode til at finde de gensidige interesser i aftaleforholdet. Min oplevelse er, at vi sammen er gode til få afklaret forholdene og finde løsninger, der tilgodeser begge parter bedst muligt.

**Hvilke kompetencer hos AG Gruppen kan du særligt fremhæve?** Vi har indtil videre arbejdet sammen med AG Gruppen om tre større boligprojekter, og her vil jeg særligt fremhæve ordentlighed, respekt og punktighed, som gennemgående kompetencer i AG Gruppens kultur. Også deres kvalitetssans skinner igennem i alt, hvad de leverer. AG Gruppen har, ligesom os, en flad organisationsstruktur, hvilket gør samarbejdet smidigt og fleksibelt. Beslutninger kan træffes hurtigt og altid i gensidig forståelse og med stor respekt aftaleparterne imellem.

**Hvad kendetegner AG Gruppens medarbejdere?** Medarbejderne agerer hurtigt på forespørgsler og formår at levere kvalitet og tryghed i alle byggeriets faser. Jeg oplever generelt, at de er meget beslutningsdygtige eller hurtigt kan afklare tingene. Og alle er fantastisk lyttende og servicemindede. De er kendetegnet ved troværdighed, handlekraft og stor fleksibilitet og forståelse – og det er en fornøjelse at arbejde sammen med dem. Vi er i Konkenton meget glade for samarbejdet med AG Gruppen over en bred kam. Som kunde og samarbejdspartner føler man sig virkelig tryk. ■



## Havnen tilbage til borgerne

Ved udgangen af 2020 kunne vi aflevere etape to af Havnefronten i Horsens til de nye ejere. Samtidig gik vi i salg med etape tre. Hver etape består af 29 ejerlejligheder; i alt 87 boliger, som vi opfører sammen med Horsens-virksomheden Bech Gruppen. Projektet ligger lige ved Horsens Lystbådehavn med fantastisk udsigt over Horsens Fjord. Den tidligere industrihavn, som historisk set har været lukket land for Horsens' borgere, er ved at udvikle sig til en spændende ny bydel, hvor beboerne kan nyde godt af havnens mange aktiviteter og havnemiljøet lige uden for døren. Lejlighederne er inspireret af forstadens parcelhuse med to badeværelser, store sove- og opholdsrum, bryggers og gode udearealer, for at opfylde et stadig stigende ønske hos mange om at bo med parcelhusets faciliteter og fordele, men samtidig tæt på bymidten. Og det er præcis, hvad vi tilbyder vores købere i Havnefronten.



### HAVNEFRONTEN

BELIGGENHED  
**Horsens Havn**

**Projekt:** 87 ejerlejligheder

**Etageareal:** 12.493 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** Bech Gruppen og AG Gruppen

**Arkitekt:** Ginnerup Arkitekter





## En helt ny bydel

Vi har været en stor del af udviklingen af bykvarteret Amager Strand i mere end 10 år og glæder os dagligt over den nye, unikke bydel, som også er hjemsted for vores udviklingskontor i København. I alt har vi opført mere end 40.000 etagemeter boliger og erhvervslokaler i lokalplansområdet Krimssvej ved Amager Strandpark.

I 2020 afleverede vi boligprojektet No. 130, som vi har udviklet og opført for investeringsselskabet PATRIZIA. No. 130 ligger lige overfor Strandparkens fantastiske natur og består af 76 meget forskellige bylejligheder og to erhvervslokaler. Det er et projekt, hvor vi har lagt vægt på at udvikle stor diversitet i lejlighederne, så de matcher de krav, der stilles af nutidens blandede familieformer og mangfoldigheden i byen. Og den særlige ånd, arkitektur og kulturhistorie, som præger det tidligere industri kvarter, er tænkt ind som en vigtig del af projektets identitet.

### NO. 130

BELIGGENHED

### Amager Strand, Københavns S

**Antal boliger:** 76 lejelejligheder  
og to erhvervslokaler

**Etageareal:** 8.754 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** PATRIZIA

**Arkitekt:** Holscher Nordberg Architects





## By- og boligudvikling med en holistisk tilgang

Steen Christiansen, Borgmester, Albertslund

“

AG Gruppen bevæger sig med stor spændstighed imellem de forskellige interesser, der er i byudviklingen. Der er en klar bevidsthed om rammerne, og at vi har hver vores rolle.

**Hvad er dine visioner for boligudviklingen i Albertslund de næste 10 år?** Vi har en vision om at blive yderligere 10.000 Albertslundborgere inden for de næste 10 år. Og med de mange private investeringer vi har tiltrukket til bl.a. udvikling af Coop Byen, Vridsløselille fængsel og Hersted Industripark, er vi godt på vej mod målet. Albertslund har utrolig meget at byde på, som tiltaler de nye børnefamilier; vi har masser af smukke naturområder, gode dagtilbud og en god beliggenhed tæt på arbejdspladser i bl.a. København og Køge. Vi ser os som en del af Greater Copenhagen og vil gerne medvirke til at skabe job, vækst og attraktive boliger i metropolen.

Vi har i udviklingen fokus på at skabe et stærkere og rigere Albertslund med større social samhængskraft. Flere almene boligområder fra tresserne og halvfjerdserne har netop gennemgået en omfattende renovering, hvilket også har givet byen et løft. Vi har altid været kendt som ”byen

for alle”, og det skal vi blive ved med at være. Ved at skabe nye trygge boligområder med fokus på kvalitetsbyggeri og god infrastruktur vil vi skabe en mere ressourcestærk by og tiltrække flere ressourcestærke mennesker. Den nye letbane, som får stop ved Hersted Industripark, vil også skabe vækst i kommunen og understøtte den positive udvikling, vi skaber, når store, lukkede industriområder bliver til nye, moderne byområder med blandet bolig og erhverv, hvor det er godt at bo.

**Hvad er dine prioriteter på boligområdet?** Nye, bæredygtige boliger står meget højt på prioriteringslisten. De nye boliger skal stå de næste mange årtier, og de skal være af høj kvalitet; både hvad angår materialer og arkitektur. Det er det, der skal til for at skabe nye, gode boligområder, hvor beboerne kan færdes trygt. Og som tiltaler de mange nye børnefamilier, som ønsker at finde en bolig tæt på København, men med de fordele vi kan tilbyde

her uden for storbyen. Vi starter nu med et Albertslund vers. 2.0. Præcis som i 60'erne, da Albertslund blev grundlagt, starter vi fra ”bar mark”, når vi skal i gang med at udvikle de nye bydele. Her er samarbejdet med de private udviklere særdeles vigtigt, for vi skal tilføje byen noget nyt og noget bedre, men samtidig være tro med byens DNA som stadig er attraktivt. Albertslund har utrolig meget godt at byde på, og det skal bevares i udviklingen af de nye bydele. Vi vil fortsat være byen for børn, for det grønne og for fællesskaber. Det er vigtigt, at udviklerne har forståelse for dette. Vi prioriterer en tæt kontakt i udviklingen, og at vi sammen får budt de mange nye borgere velkommen i kommunen.

**Hvad sætter du pris på i samarbejdet med AG Gruppen?** AG Gruppen er en af de udviklere, som i høj grad har meldt sig på banen i den bæredygtige agenda; bl.a. med upcycling projekterne Ressourcerækkerne og Upcycle Studios. Jeg sætter stor

pris på at arbejde sammen med innovative developere, som er åbne for at gå nye veje og dermed kan tilføre noget nyt til kommunen. Jeg lægger desuden vægt på, at vores samarbejdspartnere har forståelse for, hvad der er vigtigt i udviklingen af byen. I samarbejdet med AG Gruppen oplever jeg den forståelse. Vi behøver ikke at stille krav. De har en holistisk tilgang til udviklingen og en stor forståelse for, at vi er en del af en større metropol og arbejder ud fra en større dagsorden om bl.a. at kunne tiltrække mere højtuddannet arbejdskraft til området. Det kræver gode, bæredygtige boliger af høj kvalitet.

**Hvilke udfordringer oplever du, at AG Gruppen er særligt dygtig til at løse?** AG Gruppen bevæger sig med stor spændstighed imellem de forskellige interesser, der er i byudviklingen. Der er en klar bevidsthed om rammerne, og at vi har hver vores rolle. Når f.eks. kommunen, investor og developer har modsatrettede interesser er de gode til at finde løsninger, som tilgodeser alle parter. Det har både jeg som borgmester og kommunalbestyrelsen stor respekt for. Vi oplever en stor ligefremhed og kan tale åbent om de udfordringer, der altid opstår, når det handler om store boligprojekter med mange forskellige interessenter. Vi er meget tilfredse med samarbejdet. ■



## Åbenhed og holdånd

Hüseyin Meric, Head of Denmark, Alma Property Partners

**Hvad sætter du pris på i samarbejdet med AG Gruppen?** Vi har en stor åbenhed i samarbejdet, og jeg føler en klar fornemmelse af, at vi er på samme hold hele vejen. Gennemgående oplever jeg et meget løsningsorienteret mindset, som der ofte kan være brug for i udviklingsager. Alle er meget serviceminded, og ingen opgaver er hverken for store eller små til at blive løst. Heller ikke hvis det ikke lige står sort på hvidt i det aftalegrundlag, der er lavet.

**Hvilke udfordringer oplever du, at AG Gruppen er særligt gode til at løse?** AG Gruppen har et stærkt netværk indenfor det politiske miljø, hvilket er en stor hjælp; specielt i de indledende faser, som f.eks. i forbindelse med udarbejdelse af startredegyrelser, lokalplaner m.m., som skal arbejdes på plads, inden vi kan gå i gang med at bygge. Derudover står det klart for mig, at AG Gruppen er meget erfaren med at have den koordinerende rolle mellem arkitekter, ingeniører og underentreprenører og sørge for, at projekterne kommer i mål til aftalte kvalitet, tid og budget.

**Hvilke kompetencer hos AG Gruppen kan du særligt fremhæve?** AG Gruppen er en virksomhed med mange forskellige kompetencer, og deres viden spænder bredt. Deres mangeårige erfaring fra branchen kommer bl.a. til udtryk i deres gode forståelse af det byggetekniske; og ikke mindst deres kommercielle mindset, når budgettet skal lægges, og kvaliteten bestemmes.

**Hvad kendetegner AG Gruppens medarbejdere?** Jeg mærker tydeligt, at de har en lang erfaring fra branchen, og ved hvad de laver. Der er en god tone blandt medarbejdere og samarbejdspartnere; og det er tydeligt at mærke, at de nyder stor respekt blandt rådgiverne. Generelt synes jeg, at medarbejderne er meget likeable og nemme at arbejde sammen med på tværs af hele organisationen. ■



### LYSKÆR OG SMEDELAND

BELIGGENHED

#### Herlev og Albertslund

**Projekt:** 431 lejelejligheder

**Certificering:** DGNB Guld

**Etageareal:** 34.394 m<sup>2</sup>

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

**Arkitekt:** Nova 5 og Holscher Nordberg/  
Årstiderne Arkitekter

## På vej til Vestegnen

I 2020 indgik vi aftale med Alma Property Partners om opførelse af to nye boligprojekter i hhv. Albertslund og Herlev. Vi ser et stadig større behov for nye, kvalitetsboliger udenfor København, og strækningen langs den nye letbane er et oplagt udviklingsområde for os. Begge nye projekter er placeret med kort afstand til en kommende letbanestation og grønne, rekreative områder.

De to projekter består af hhv. 231 og 200 lejeboliger og tilbyder et godt miks af boligtyper og -størrelser. Begge projekter certificeres til DGNB Guld, og der er tænkt bæredygtighed ind lige fra byggematerialer og energiforbrug til udvikling af rammer, der understøtter en social bæredygtig livsstil for de kommende beboere. Bl.a. indrettes gårdrummene, så de inviterer til fællesaktiviteter og godt naboskab med væksthus, legeplads og masser af muligheder for ophold, liv og uformelle møder.



# Tæt på det hele og med Odense Å i baghaven

Skt. Jørgens Engen i Odense er de perfekte rammer for det gode liv i byen. Her bor man både tæt på bymidten og med Odense Å i baghaven i et hyggeligt, lille bysamfund med frisk luft og masser af plads. Projektet består af i alt 44 byhuse, hvor de første 19 allerede er overdraget til de nye beboere.

I 2020 gik vi i salg med og startede byggeriet af anden og sidste etape af projektet. Odense Kommune har etableret et nyt park- og naturområde, lige udenfor døren på det fredede engstykke mellem boligerne og åen. Så beboerne kan få glæde af det skønne rekreative engområde langs Odense Å som én stor fælleshave, hvor børnene kan lege, og naboskabet dyrkes.

## SKT. JØRGENS ENGEN

BELIGGENHED  
**Odense C**

**Projekt:** 44 rækkehuse

**Etageareal:** 4.526 m<sup>2</sup>

**Bygherre:** AG Gruppen

**Arkitekt:** Ginnerup Arkitekter



“

**EFTER AT VÆRE** blevet skilt og min søn flyttede hjemmefra, føltes mit parcelhus i Tommerup pludselig meget stort. Jeg var samtidig træt af at ordne hus, have og indkørsel og ville gerne tættere på centrum. Skt. Jørgens Engen har den helt perfekte beliggenhed for mig. Her bor jeg i stille og rolige omgivelser, men alligevel i gåafstand fra byens mange kulturoplevelser, restauranter og Odenses hyggelige havnemiljø. Rækkehuset er næsten vedligeholdelsesfrit, og her er ikke noget græs, der skal slås. Lige uden for terrassedøren ligger den nye bypark, som Odense Kommune har anlagt. Og Å-stien er 100 m væk. Så det er bare på med løbeskoene og afsted. Det er fantastisk. Min kæreste og jeg holder meget af at sidde på terrassen, som ligger helt ud til engen. Og selvom vi bor tæt her i rækkehusene, så afskærmer skurene på terrassen ind til naboerne og giver et godt privatliv, hvor vi kan sidde helt ugenert og nyde udsigt og udeliv. Ikke at vi har noget imod naboerne. Vi har faktisk et rigtig godt sammenhold her og glæder os til, at vejret og corona åbner op for, at vi kan mødes igen. Så skal der holdes en ordentlig sommerfest.



**THOMAS VANDAL NIELSEN, 48 ÅR,  
SELVSTÆNDIG GRAFIKER**

**Bor alene i rækkehuset på 100 m<sup>2</sup>**

# Året der gik

## FEBRUAR

**Bjarke W. Graae** erhverver 10% af aktierne i AG Gruppen og bliver udnævnt til COO med ansvar for selskabets daglige drift.



**Vi afholder** medarbejderseminar for 75 medarbejdere på Sinatur Hotel Storebælt lykkeligt uvidende om, at det bliver årets både første og sidste sociale arrangement for hele virksomheden.

## MARTS

**Vi indgår** aftale med Alma Property Partners om køb af grund til opførelse af 200 DGNB Guld-certificerede boliger i Albertslund.



## JUNI

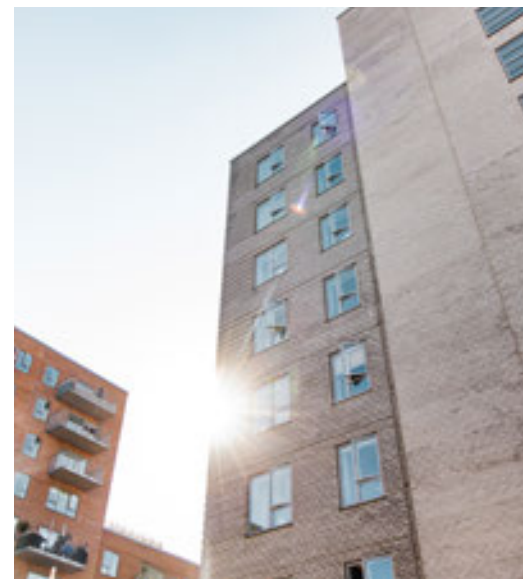
**Vi afleverer** 64 lejeboliger i Høje Taastrup til investeringsselskabet Koncenton.

**Vi afslutter** sidste etape af byggeriet af i alt 313 DGNB Guld-certificerede private lejeboliger i Greensquare Garden ved Amager Strand, som vi opførte i et Joint Venture med NREP.



## APRIL

**Vi offentliggør** vores årsregnskab for 2019 og kommer for niende år i træk ud med et forbedret resultat.



## JULI

**Vi afleverer** 86 lejeboliger og to erhvervslokaler ved Amager Strandpark til ejendomsinvesteringsselskabet PATRIZIA.



**Vi afslutter** sidste etape af byggeriet af i alt 186 DGNB Guld-certificerede private lejeboliger i Strandhaverne ved Amager Strand, som vi opførte i et Joint Venture med NREP.



## AUGUST

**Vi begynder** nedrivningen af de tidligere erhvervsbygninger på hjørnet af Sydhavnsgade og Borgmester Christiansens Gade for at gøre plads til nyt byggeri.

**Vi indgår** aftale med Alma Property Partners om køb af grund til opførelse af 230 DGNB Guld-certificerede boliger i Herlev.

**Første modul** af AG Gruppens helt egen projektlederuddannelse går i luften for det første hold medarbejdere.



## SEPTEMBER

**Vi fejrer** rejsegilde for håndværkere, rådgivere og købere på Havnefronten etape II med 29 ejerboliger.

**Vi indgår** aftale med NærHeden P/S om køb af grund til opførelse af 110 andelslejligheder og – rækkehuse.

## OKTOBER

**Berit Didriksen**, adm. direktør i Epinion, indtræder i AG Gruppens bestyrelse.

**Vi går i jorden** med anden etape af Skt. Jørgens Engen i Odense; bestående af 25 rækkehuse til salg.

**Vi går i gang** med DGNB Guld renoveringen af Tigergården i Odense, som skal omdannes til 215 ungdomsboliger, 15 familieboliger samt butikker og erhverv i stueetagen.

## DECEMBER

**Vi afleverer** Havnefronten etape II med 29 ejerlejligheder til de glade nye ejere.



**Vi overtog** grunden til vores nye hovedkontor i den tidligere Dalum Papirfabrik.

**Vi slutter** året af med en sidste succesfuld afleveringsforretning; denne gang af 113 lejeboliger i Hillerød til investeringsselskabet Koncenton.

## AG Gruppen præsenterer nyt bestyrelsesmedlem – og nyt hovedkvarter

I 2020 bød AG Gruppen Berit Didriksen velkommen som nyt bestyrelsesmedlem. Berit Didriksen er til daglig CEO for Epinion, og sammen med bestyrelsesformand Lars Holst og Boris Nørgaard Kjeldsen, CEO for Dades, skal hun være med til at sætte retningen for AG Gruppen. Alle tre er kapaciteter inden for områder, som er essentielle i forhold til at udvikle AG Gruppen som virksomhed og som forretning.



### BERIT DIDRIKSEN

”AG Gruppen bygger boliger med omtanke til danskerne, og hvis vi skal fortsætte den succes, så skal vi også vide noget om danskerne. Vi skal forstå den demografiske udvikling og f.eks. vide, hvilke familietyper der vil dominere i fremtiden, og hvilken købekraft forskellige grupper af danskere har.

I dag varierer det meget, hvordan familierne er sammensat, og der er mange flere mønstre end den klassiske med mor, far og to børn. Der bliver flere og mere velhavende ældre, og blandt de unge er købekraften langt større end tidligere; samtidig med at de stiller tydelige krav til bæredygtighed. Her kan jeg supplere bestyrelsen med min viden og indsigt.

Jeg har desuden en god forståelse for, hvordan det er at være ejerleder, og hvordan vi som professionel bestyrelse kan bidrage med støtte, sparring og fortsat udvikling. Der skal først og fremmest være plads til de store og svære ting på dagsordenen, og så kan vi skrive papirer under en anden dag.”





## BORIS NØRGAARD KJELDEN

”Med 30 års erfaring fra ejendomsbranchen kan jeg især bidrage med sparring og indsigt på ejendomsområdet. Jeg har siddet i bestyrelsen i fem år, og i den tid har jeg set en dynamisk og forandringsparat virksomhed, der har været igennem en rivende udvikling.

Som bestyrelse har vi rigtig gode muligheder for at bidrage med vores erfaring, fordi AG Gruppen er en virksomhed, som er gennemsyret af ordentlighed, og fordi vi har en oprigtig gensidig respekt for hinanden, ejere og bestyrelse imellem.

Noget af det vigtigste i vores branche er at finde de rigtige byggegrunde til udvikling, og her har AG Gruppen været træfsikre. Den erfaring skal vi som bestyrelse være med til at bygge videre på, så AG Gruppen fortsat kan udvikle sig i et konkurrencepræget marked.”

## LARS HOLST

”Min rolle i bestyrelsen er i høj grad at være sparringspartner omkring den økonomiske side af forretningen. I en virksomhed som AG Gruppen er der rigtig mange operationelle beslutninger, hvor vi skal kunne være rådgivere og også udfordre ejerne.

Vi skal bidrage til, at AG Gruppen fortsætter den positive udvikling, som virksomheden har været igennem de seneste mange år. De skal blive opfattet som den troværdige og økonomisk stærke partner, virksomheden er. På den måde kan vi tiltrække kapitalstærke partnere og løfte større projekter.

Som bestyrelse skal vi også være med i diskussionen om, hvordan AG Gruppen prioriterer hele bæredygtighedsdagsordenen, som selvfølgelig bliver mere og mere central. Her skal vi sikre, at økonomi og udvikling følges ad, og at både investorer og udviklere prioriterer mere bæredygtighed i projekterne.”



# Plads til udvikling og vækst

Efter 15 år med hovedsæde i idylliske omgivelser på herregården Hollufgård i Odense har vi besluttet at flytte vores hovedkontor til nye og mere tidsvarende omgivelser og har købt en del af en eksisterende industribygning i den nu nedlagte Dalum Papirfabrik, hvor en ny bydel er under udvikling.

Den nye bydel bliver udviklet med respekt for områdets unikke kulturhistorie, som bliver bevaret, samtidig med at der kommer ny udvikling og nyt liv til. Det er helt i AG Gruppens ånd og ligger i perfekt forlængelse af, hvordan vi selv udvikler nye projekter.

Dalum Papirfabrik var en af verdens førende producenter af genbrugspapir, og den bæredygtige tankegang fører vi videre i vores nye domicil, som skal give plads til vækst og understøtte vores strategi som moderne projektudviklingsvirksomhed.

Den overordnede arkitektoniske vision for projektet, som er udformet af arkitektfirmaet C.F. Møller, er at fremhæve bygningens historiske og industrielle afsæt, samtidig med at der sættes optimale rammer for god komfort for medarbejderne og en bedre kontakt afdelingerne imellem.

Renoveringen af det nye hovedkontor foretages under bæredygtighedscertificeringen DGNB, hvor bygningen certificeres til Guld, samt den helt nye overbygning DGNB Hjerte, som i særlig grad prioriterer indeklimaet og brugskvaliteten af bygningen for de mennesker, der skal opholde sig i den. ■

## Udvalgte projekter i pipeline

Vi har i AG Gruppen en stærk pipeline, og også de kommende år har vi flere spændende projekter på vej. Projekter med forskellige boformer og erhverv på tværs af hele landet. Og med både nye og eksisterende samarbejdspartnere. Her præsenterer vi nogle udvalgte projekter fra vores pipeline.



### ELSE ALFELTS VEJ

BELIGGENHED  
**Ørestad Syd**

**Projekt:** 71 boliger  
**Etageareal:** 6.500 m<sup>2</sup>  
**Arkitekt:** Transform



### BANEMARKSVEJ

BELIGGENHED  
**Glostrup / Brøndby**

**Projekt:** 663 boliger  
**Etageareal:** 56.648 m<sup>2</sup>  
**Arkitekt:** Årstiderne Arkitekter



### SVENDBORGVEJ

BELIGGENHED  
**Odense S**

**Projekt:** 246 boliger  
**Etageareal:** 19.200 m<sup>2</sup>  
**Arkitekt:** Arkitema Architects



## VED AMAGERBANEN

BELIGGENHED  
**Amager Strand**

**Projekt:** 69 almene boliger  
**Etageareal:** 5.731 m<sup>2</sup>  
**Arkitekt:** Juul Frost Arkitekter

## YDERLANDSVEJ

BELIGGENHED  
**Amager Strand**

**Projekt:** 255 boliger  
**Etageareal:** 23.300 m<sup>2</sup>  
**Arkitekt:** Holscher Nordberg

## AGERBÆKSVEJ

BELIGGENHED  
**Risskov**

**Projekt:** 304 boliger og erhverv  
**Etageareal:** 32.000 m<sup>2</sup>  
**Arkitekt:** GPP Arkitekter



## DANNEBROGSGADE

BELIGGENHED  
**Odense C**

**Projekt:** Boliger og erhverv  
**Etageareal:** 20.000 m<sup>2</sup>  
**Arkitekt:** Arkitema Architects



## STRANDLODSVEJ

BELIGGENHED  
**Amager Strand**

**Projekt:** 40 almene boliger  
**Etageareal:** 1.915 m<sup>2</sup>  
**Arkitekt:** Årstiderne Arkitekter

## Professionelt drevet og altid i øjenhøjde

**Claus Braad Hansen**, Områdedirektør, Sydbank



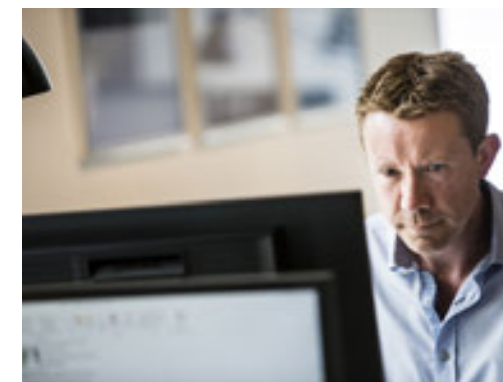
**Hvordan vil du beskrive samarbejdet med AG Gruppen?** Jeg har personligt arbejdet sammen med AG Gruppen i ni år og sætter stor pris på den åbne og tætte dialog, vi har i hverdagen. Jeg tror, det lange, gode samarbejde skyldes, at vi kender hinanden så godt og har forståelse for hinandens forretning og måder at agere på. Dvs., vi har gensidig forståelse for hinandens virksomheder, markedets muligheder og udfordringer. AG Gruppen er en yderst professionelt drevet virksomhed, og det betyder meget. Der er styr på økonomien, budgetterne overholdes, og projekterne bliver færdige til tiden. Vi er i Sydbank aldrig i tvivl om, at når AG Gruppen siger, at de kan lykkes med noget, så kan de det også. De har en meget stor troværdighed.

**Hvordan oplever du den udvikling, der har været i AG Gruppen de seneste år?**

AG Gruppen har de seneste år udviklet flere nye partnerskaber og joint ventures omkring nye projekter. Samarbejdet med store, professionelle investorer stiller naturligt også større krav til forretningen, og det kan tydeligt mærkes i samarbejdet, hvor økonomistyring og dokumentation fylder stadig mere. I store træk oplever jeg en meget professionelt drevet virksomhed, som generelt er blevet mere strategisk tænkende.

**Hvad synes du kendetegner AG Gruppen som virksomhed?** Jeg oplever AG Gruppen som en seriøs aktør med en stærk strategisk tilgang til markedet. De har en stærk position i det marked, de befinder sig i, er gode til at finde de rigtige grunde og tegne de rigtige projekter. Generelt er de kendte for at have gode varer på hylderne og har et godt ry blandt de institutionelle investorer. Derudover er de kendetegnet ved en rigtig god dialog med myndighederne og en stor forståelse for det politiske spil.

**Hvad synes du kendetegner AG Gruppens medarbejdere?** AG Gruppens medarbejdere er kendetegnet ved et højt fagligt niveau og stor professionalisme. Vi har en god og åben dialog i dagligdagen og kan tale sammen i øjenhøjde. De har en løsningsorienteret tilgang til eventuelle problemer og forstår, hvad der er vigtigt for banken i forhandlinger og ved indgåelse af aftaler. Vi finder tit kompromiser. Det er de dygtige til. ■



## Troværdig økonomi giver troværdigt byggeri

Man skal have styr på sin egen økonomi, hvis andre skal kunne stole på, at man kan holde styr på deres.

Troværdighed og ordentlighed er centrale værdier for AG Gruppen, og det gælder også, når det kommer til både vores egen økonomi og økonomien i vores projekter. Bag ethvert byggeri ligger der en kompliceret økonomi, som skal håndteres på tværs af projektet, hvis det færdige resultat skal leve op til alles forventninger.

Der er ikke noget vigtigere end vores partners tillid, og den opnår vi kun, når vi holder styr på økonomien hele vejen og sørger for, at de første beregninger passer med den sidste regning.

Når vi bygger nye ejendomsprojekter forvalter vi store beløb på vegne af vores partnere og deres investorer. Det kræver stor respekt for planlægning og projektering. Vi skal kunne tænke som vores kunder, så vi også fra starten har en fælles forståelse for, hvordan vi skaber værdi på tværs af samarbejdet.

Vores fokus på risikostyring går igen i hele vores værdikæde, hvor vi også skal agere ansvarligt og fornuftigt. På samme måde, som vi viser vores samarbejdspartnere, at vi kan skabe værdi i projekterne, på samme måde skal vi også vise, at vi kan skabe værdi i vores egen virksomhed. ■

| ÅRSREGNSKAB |

2020

| AG GRUPPEN A/S |

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	40
Ledelsespåtegning	41
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	42
Ledelsesberetning	44
Koncernens resultatopgørelse for 2020	47
Koncernens balance pr. 31.12.2020	48
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	49
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020	49
Koncernens noter	50
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	54
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020	55
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	56
Modervirksomhedens noter	57
Anvendt regnskabspraksis	58

## Virksomhedsoplysninger

### **VIRKSOMHED**

AG GRUPPEN A/S  
Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ  
CVR-nr.: 26865905  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

### **BESTYRELSE**

Lars Holst, formand  
Boris Nørgaard Kjeldsen  
Berit Hoelgaard Didriksen  
Robin Feddern  
Bjarke Windeløv Graae

### **DIREKTION**

Robin Feddern, adm. direktør  
Bjarke Windeløv Graae, direktør

### **REVISOR**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for AG Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08.04.2021

### Direktion

**Robin Feddern**  
adm. direktør

**Bjarke Windeløv Graae**  
direktør

### Bestyrelse

**Lars Holst**  
formand

**Boris Nørgaard Kjeldsen**

**Berit Hoelgaard Didriksen**

**Robin Feddern**

**Bjarke Windeløv Graae**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### TIL KAPITALEJERNE I AG GRUPPEN A/S

#### KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for AG Gruppen A/S for regnskabsåret 01.01.2020 – 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen.

Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 – 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### GRUNDLAG FOR KONKLUSION

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

### LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

### REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, 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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Odense, den 08.04.2021

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

#### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

#### **Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

## Ledelsesberetning

HOVED- OG NØGLETAL (t. kr.)	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	648.069	695.200	483.679	847.699	622.837
Bruttoresultat	98.870	154.527	111.248	135.093	115.536
Driftsresultat	22.282	81.027	42.812	78.447	62.332
Resultat af finansielle poster	109.578	726	34.275	(2.622)	(3.916)
Årets resultat	118.578	67.620	62.518	58.708	45.896
Balancesum	870.124	899.873	751.355	638.765	678.068
Investeringer i materielle anlægsaktiver	54.941	487	4.561	5.447	786
Egenkapital inkl. minoriteter	329.401	310.823	273.203	240.685	205.979
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	67	74	72	63	54
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin (%)	15,3	22,2	23,0	15,9	18,5
Nettomargin (%)	18,3	9,7	12,9	6,9	7,4
Egenkapitalens forrentning (%)	37,0	23,2	24,3	26,3	23,7
Soliditetsgrad (%)	37,9	34,5	36,4	37,7	30,4
Afkastningsgrad (%)	2,6	9,0	5,7	12,2	9,2

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

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

## VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

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

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

## UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Koncernen realiserede i 2020 en omsætning på 648,1 mio. kr. (2019: 695,2 mio. kr.).

Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 136,2 mio. kr. før skat (2019: 81,8 mio. kr.) og 118,6 mio. kr. efter skat (2019: 67,6 mio. kr.). Årets resultat overstiger dermed året før og anses for tilfredsstillende. Koncernens egenkapital udgør 329,4 mio. kr. pr. 31. december 2020.

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

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

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

## FORVENTET UDVIKLING

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

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

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

## SÆRLIGE RISICI

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

## FINANSIELLE RISICI

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

## VIDENRESSOURCER

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

## MILJØ- OG KLIMAPÅVIRKNING

I byggeri er risikoen for miljø- og klimapåvirkning i form af råstof- og energiforbrug, støv, støj og affald væsentlig.

Koncernen er sit ansvar bevidst i forhold til miljø og klimapåvirkning. Derfor omfavner koncernen bæredygtighedsstrømningerne og arbejder aktivt for at gå forrest på forskellige initiativer, der kan være en del af løsningen.

Konkret har koncernen i 2020:

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

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

påvirkning af 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, idet koncernen forventer, at det vil vedblive at være et stærkt fokuspunkt fremadrettet.

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

#### **REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR**

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

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

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

#### **MENNESKERETTIGHEDER**

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 deres underleverandører respekterer grundlæggende menneskerettigheder, herunder lever op til FNs Menneskerettighedserklæring og Den Europæiske Menneskerettighedskonvention.

Manglende overholdelse betragtes som væsentlig misligholdelse af kontrakten.

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

#### **ANTIKORRUPTION OG BESTIKKELSE**

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

Koncernen arbejder på et udkast til politik på ABAC og Sanctions, herunder et compliancesårshjul.

#### **SOCIALE FORHOLD OG MEDARBEJDERFORHOLD**

Sikkerhed og et godt – såvel fysisk som psykisk – arbejdsmiljø er prioriterede fokuspunkter i hele koncernen. Koncernen består af mennesker, og vi værner om dem. Koncernen har stort fokus på et godt arbejdsmiljø, og at sikkerheden på vores byggepladser er i top. Arbejdsmiljøforhold varetages af arbejdsmiljøorganisationen med deltagelse af såvel virksomhedsudpegede som medarbejdervalgte medlemmer valgt efter geografisk placering. Arbejdsmiljøorganisationen kommunikerer til samtlige medarbejdere, primært via virksomhedens intranet. Medlemmerne af arbejdsmiljøorganisationen gennemgår løbende supplerende relevant uddannelse om blandt andet ulykker og nær-ved-ulykker.

I byggeri er risikoen for arbejdsulykker væsentlig. Koncernen har derfor centraliseret opsynet med 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 registrede nær-ved-hændelser. Dette med henblik på at dele viden på tværs af organisationen. Herved minimeres risikoen for fremtidige arbejdsulykker på AG Gruppens byggepladser.

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

### REDEGØRELSE FOR DET UNDERREPRÆSENTEREDE KØN

Koncernen har som politik, at begge køn skal have lige mulighed for karriere og valg af ledelsesposter under hensyntagen til de respektive kandidaters kvalifikationer. Koncernens bestyrelse består af 5 medlemmer, heraf 1 kvinde, som er blevet valgt ind i årets løb. Det var koncernens mål inden 2021, at mindst 1 person af det underrepræsenterede køn repræsenteres i bestyrelsen, hvilket således er opnået. De øvrige ledelseslag, som omfatter den registrerede- og funktionsdirektionen, består alene af mænd. Koncernen arbejder aktivt med kønsbalance og anmoder om, at der altid, så vidt muligt, bringes kandidater af begge køn i spil ved rekruttering i de øverste ledelseslag. Den nuværende kønsfordeling er påvirket af, at koncernen befinder sig i en branche med en naturlig overvægt af mænd, og ved nyansættelse er faglige kompetencer det vigtigste parameter frem for køn. Koncernens medarbejdere skal uanset køn opleve, at de har samme muligheder for karriere- og lederstillinger.

### BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

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

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

## Koncernens resultatopgørelse for 2020

Note	(t. kr.)	2020	2019
2	Nettoomsætning	648.069	695.200
	Produktionsomkostninger	(549.199)	(540.673)
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>98.870</b>	<b>154.527</b>
	Distributionsomkostninger	(2.605)	(2.248)
3	Administrationsomkostninger	(76.615)	(75.140)
	Andre driftsindtægter	2.632	3.888
	<b>Driftsresultat</b>	<b>22.282</b>	<b>81.027</b>
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.299	825
6	Andre finansielle indtægter	120.015	7.115
	Andre finansielle omkostninger	(10.437)	(7.214)
	<b>Resultat før skat</b>	<b>136.159</b>	<b>81.753</b>
7	Skat af årets resultat	(17.581)	(14.133)
8	<b>Årets resultat</b>	<b>118.578</b>	<b>67.620</b>

## Koncernens balance pr. 31. december 2020

Note	AKTIVER (t. kr.)	2020	2019
	Grunde og bygninger	81.150	35.790
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.146	2.012
	Indretning af lejede lokaler	69	494
9	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>83.365</b>	<b>38.296</b>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	10.740	8.941
	Andre tilgodehavender	0	4.950
10	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>10.740</b>	<b>13.891</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>94.105</b>	<b>52.187</b>
	Varer under fremstilling	297.843	343.650
	Fremstillede varer og handelsvarer	38.330	42.541
	Forudbetalinger for varer	22.573	0
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>358.746</b>	<b>386.191</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.715	53.225
11	Igangværende arbejder for fremmed regning	1.482	47.310
	Andre tilgodehavender	5.218	6.390
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.602
12	Periodeafgrænsningsposter	1.209	1.905
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>51.624</b>	<b>110.432</b>
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	123.352	180.539
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>123.352</b>	<b>180.539</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>242.297</b>	<b>170.524</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>776.019</b>	<b>847.686</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>870.124</b>	<b>899.873</b>

Note	PASSIVER (t. kr.)	2020	2019
	Virksomhedskapital	10.000	10.000
	Reserve for opskrivninger	0	187
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.715	2.916
	Overført overskud eller underskud	314.686	297.720
	<b>Egenkapital</b>	<b>329.401</b>	<b>310.823</b>
14	Udskudt skat	5.089	20.950
15	Andre hensatte forpligtelser	19.665	17.819
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>24.754</b>	<b>38.769</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	124.046	106.441
16	Anden gæld	0	1.876
17	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>124.046</b>	<b>108.317</b>
17	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	26.427	15.511
	Bankgæld	200.525	285.990
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.351	34.707
11	Igangværende arbejder for fremmed regning	19.777	14.238
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.373	47.518
	Skyldig selskabsskat	28.150	0
	Anden gæld	77.320	44.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>391.923</b>	<b>441.964</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>515.969</b>	<b>550.281</b>
	<b>Passiver</b>	<b>870.124</b>	<b>899.873</b>
1	Begivenheder efter balancedagen		
4	Personaleomkostninger		
5	Af- og nedskrivninger		
19	Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
20	Eventualforpligtelser		
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Dattervirksomheder		



## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

(t. kr.)	Virksomheds-kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud
Egenkapital primo	10.000	187	2.916	297.720
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0
Overført til reserver	0	(187)	0	187
Årets resultat	0	0	1.799	16.779
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>4.715</b>	<b>314.686</b>

(t. kr.)	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital primo	0	310.823
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(100.000)	(100.000)
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	100.000	118.578
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>0</b>	<b>329.401</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

Note	(t. kr.)	2020	2019
	Driftsresultat	22.282	81.027
	Af- og nedskrivninger	1.019	692
	Andre hensatte forpligtelser	1.846	(567)
18	Ændringer i arbejdskapital	84.084	(56.082)
	Gevinst ved salg af grunde og bygninger	(1.185)	0
	<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>108.046</b>	<b>25.070</b>
	Modtagne finansielle indtægter	120.015	7.115
	Betalte finansielle omkostninger	(10.439)	(7.214)
	Refunderet/(betalt) selskabsskat	2.553	(6.024)
	Andre pengestrømme vedrørende drift	(4.775)	(29.458)
	<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>	<b>215.400</b>	<b>(10.511)</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver mv.	(54.941)	(487)
	Salg af materielle anlægsaktiver	8.571	7.155
	Modtagne udbytter	2.500	6.000
	Nettoinvesteringer i kortfristede andre værdipapirer og kapitalandele	57.187	(1.504)
	<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>	<b>13.317</b>	<b>11.164</b>
	<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>	<b>228.717</b>	<b>653</b>
	Udbetalt udbytte	(100.000)	(30.000)
	Optagelse af realkredit mv.	44.032	35.949
	Afdrag på realkredit mv.	(15.511)	(455)
	Ændring i kortfristet finansiering	(85.465)	71.318
	<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>	<b>(156.944)</b>	<b>76.812</b>
	<b>Ændring i likvider</b>	<b>71.773</b>	<b>77.465</b>
	Likvider primo	170.524	93.059
	<b>Likvider ultimo</b>	<b>242.297</b>	<b>170.524</b>
	Likvider ultimo sammensætter sig af:		
	Likvide beholdninger	242.297	170.524
	<b>Likvider ultimo</b>	<b>242.297</b>	<b>170.524</b>

## Koncernens noter

1

### Begivenheder efter balancedagen

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

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

2

Nettoomsætning (t. kr.)	2020	2019
Detailsalg	28.421	21.156
Investorsalg	594.107	623.818
Øvrig omsætning	25.541	50.226
	<b>648.069</b>	<b>695.200</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.)	2020	2019
Lovpligtig revision	392	376
Skatterådgivning	122	0
Andre ydelser	518	260
	<b>1.032</b>	<b>636</b>

4

Personaleomkostninger (t. kr.)	2020	2019
Gager og lønninger	52.638	56.625
Pensioner	29	169
Andre omkostninger til social sikring	372	411
Andre personaleomkostninger	1.200	1.959
	<b>54.239</b>	<b>59.164</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	67	74
---	----	----

Ledelsesvederlag (t. kr.)	2020	2019
Direktion	3.944	0
Bestyrelse	338	0
Samlet for ledelseskategorier	0	3.642
	<b>4.282</b>	<b>3.642</b>

Ledelsesvederlaget for 2019 er sammendraget med henvisning til årsregnskabslovens bestemmelser jf. § 98 b stk. 3, nr. 1.

5

Af- og nedskrivninger (t. kr.)	2020	2019
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	983	692
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	36	0
	<b>1.019</b>	<b>692</b>

6

Andre finansielle indtægter (t. kr.)	2020	2019
Renteindtægter i øvrigt	5.553	3.137
Øvrige finansielle indtægter	114.462	3.978
	<b>120.015</b>	<b>7.115</b>

7

Skat af årets resultat (t. kr.)	2020	2019
Aktuel skat	35.664	17.411
Ændring af udskudt skat	(15.612)	(2.083)
Regulering vedrørende tidligere år	(2.422)	(1.195)
Refusion i sambeskatning	(49)	0
	<b>17.581</b>	<b>14.133</b>

8

Forslag til resultatdisponering (t. kr.)	2020	2019
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	100.000	0
Overført resultat	18.578	67.620
	<b>118.578</b>	<b>67.620</b>

9

Materielle anlægsaktiver (t. kr.)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris primo	36.624	4.538	1.759
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	43.902	0	0
Tilgange	10.522	517	0
Afgange	(8.859)	(664)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>82.189</b>	<b>4.391</b>	<b>1.759</b>
Opskrivninger primo	261	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(242)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.094)	(2.527)	(1.265)
Årets afskrivninger	(214)	(344)	(425)
Tilbageførsel ved afgange	250	626	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.058)</b>	<b>(2.245)</b>	<b>(1.690)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>81.150</b>	<b>2.146</b>	<b>69</b>

10

Finansielle anlægsaktiver (t. kr.)	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris primo	6.025	4.950
Afgange	0	(4.950)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.025</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	2.916	0
Andel af årets resultat	4.299	0
Udbytte	(2.500)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.715</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.740</b>	<b>0</b>

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

11

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

## 12

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

## 13

### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

## 14

### Udskudt skat. Bevægelser i året (t. kr.)

	2020	2019
Primo	20.950	33.478
Indregnet i resultatopgørelsen	(15.612)	(2.083)
Tilgang i.f.m. køb og salg af datterselskab	(249)	(10.445)
<b>Ultimo</b>	<b>5.089</b>	<b>20.950</b>

## 15

### Andre hensatte forpligtelser

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

## 16

### Anden gæld (t. kr.)

	2020	2019
Feriepengeforpligtelser	0	1.876
	<b>0</b>	<b>1.876</b>

Langfristet anden gæld bestod i 2019 af indefrosne feriepenge. Koncernen har indbetalt feriepengeforpligtelsen primo 2021, hvorfor beløbet for 2020 fremgår af kortfristet anden gæld.

## 17

Langfristede gældsforpligtelser (t. kr.)	Forfald inden for 12 måneder 2020	Forfald inden for 12 måneder 2019	Forfald efter 12 måneder 2020	Restgæld efter 5 år 2020
Gæld til realkreditinstitutter	6.517	15.511	124.046	97.631
Anden gæld	19.910	0	0	0
	<b>26.427</b>	<b>15.511</b>	<b>124.046</b>	<b>97.631</b>

## 18

### Ændring i arbejdskapital (t. kr.)

	2020	2019
Ændring i varebeholdninger	27.445	(55.090)
Ændring i tilgodehavender	62.157	(25.393)
Ændring i leverandørgæld mv.	(5.518)	24.401
	<b>84.084</b>	<b>(56.082)</b>

## 19

### Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser (t. kr.)

	2020	2019
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<b>3.783</b>	<b>3.327</b>

## 20

### Eventualforpligtelser

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.

## 21

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til bank, realkreditinstitutter og andre er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på 42.340 t. kr. pr. 31.12.2020 (31.12.2019: 25.962 t. kr.).

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

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

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

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

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

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

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

## 22

Dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel (%)
AG Development A/S	Odense	A/S	100,0
AG Construction A/S	Odense	A/S	100,0
AG Investments A/S	Odense	A/S	100,0
AG Property Management ApS	Odense	ApS	100,0
Ørestad Syd A/S	Odense	A/S	100,0
Ørestad Syd 2015 A/S	Odense	A/S	100,0
Dannebrog Ejendomme Holding ApS	Odense	ApS	100,0
Dannebrog Ejendomme ApS	Odense	ApS	100,0
Tigergården Holding ApS	Odense	ApS	100,0
Tigergården ApS	Odense	ApS	100,0
AG Krimsvej 17B ApS	Odense	ApS	100,0
Agerbæksvej 13 ApS	Odense	ApS	100,0
AG Agerbæksvej 15-17 ApS	Odense	ApS	100,0
AG Agerbæksvej 21 ApS	Odense	ApS	100,0
Amager Erhvervsforening A/S	Odense	A/S	100,0
Yderlandsvej 14 ApS	Odense	ApS	100,0
AG Ved Amagerbanen 9 ApS	Odense	ApS	100,0
AG Klosterbakken ApS	Odense	ApS	100,0
AG TBT ApS	Odense	ApS	100,0
AG Engen ApS	Odense	ApS	100,0
Amager Strandvej 100 A/S	Odense	A/S	100,0
Amager Strandvej 110 ApS	Odense	ApS	100,0
AMS 5 ApS	Odense	ApS	100,0
AG BF 1.14 ØS ApS	Odense	ApS	100,0
AG Eigtveds Allé ApS*	Odense	ApS	100,0
Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS*	Aarhus	ApS	100,0
AG Mårslet ApS**	Odense	ApS	100,0

\* Selskaberne er i regnskabsåret afhændet.

\*\* Selskabet er i regnskabet lukket ved en solvent likvidation.

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

Note	(t. kr.)	2020	2019
	Administrationsomkostninger	(2.076)	(547)
	<b>Driftsresultat</b>	<b>(2.076)</b>	<b>(547)</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	118.276	66.587
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.302	1.791
2	Andre finansielle indtægter	159	11
	<b>Resultat før skat</b>	<b>118.661</b>	<b>67.842</b>
3	Skat af årets resultat	(83)	(222)
4	<b>Årets resultat</b>	<b>118.578</b>	<b>67.620</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31. december 2020

Note	AKTIVER (t. kr.)	2020	2019
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	301.287	223.010
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>301.287</b>	<b>223.010</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>301.287</b>	<b>223.010</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	44.761	65.654
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.274
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>44.761</b>	<b>67.928</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.054</b>	<b>19.997</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>47.815</b>	<b>87.925</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>349.102</b>	<b>310.935</b>

Note	PASSIVER (t. kr.)	2020	2019
	Virksomhedskapital	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	289.385	211.108
	Overført overskud eller underskud	30.016	89.715
	<b>Egenkapital</b>	<b>329.401</b>	<b>310.823</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	239	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.082	0
	Skyldig selskabsskat	85	0
	Anden gæld	1.295	112
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>19.701</b>	<b>112</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>19.701</b>	<b>112</b>
	<b>Passiver</b>	<b>349.102</b>	<b>310.935</b>

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

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

(t. kr.)	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Foreslået ekstraordinært udbytte
Egenkapital primo	10.000	211.108	89.715	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(100.000)
Årets resultat	0	78.277	(59.699)	100.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>289.385</b>	<b>30.016</b>	<b>0</b>

(t. kr.)	I alt
Egenkapital primo	310.823
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(100.000)
Årets resultat	118.578
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>329.401</b>



## Modervirksomhedens noter

1

Personaleomkostninger (t. kr.)	2020	2019
Gager og lønninger	1.489	302
	<b>1.489</b>	<b>302</b>

Der er ingen ansatte i selskabet. Af den samlede lønomkostning udgør vederlaget til selskabets bestyrelse 339 t. kr.

2

Andre finansielle indtægter (t. kr.)	2020	2019
Renteindtægter i øvrigt	159	11
	<b>159</b>	<b>11</b>

3

Skat af årets resultat (t. kr.)	2020	2019
Aktuel skat	85	276
Regulering vedrørende tidligere år	(2)	(54)
	<b>83</b>	<b>222</b>

4

Forslag til resultatdisponering (t. kr.)	2020	2019
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overført resultat	18.578	67.620
	<b>118.578</b>	<b>67.620</b>

5

Finansielle anlægsaktiver (t. kr.)	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris primo	11.902
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.902</b>
Opskrivninger primo	211.108
Andel af årets resultat	113.438
Regulering af interne avancer	4.839
Udbytte	(40.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>289.385</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>301.287</b>

Tilknyttede virksomheder, der indgår i kapitalandele i tilknyttede virksomheder, er specificeret i koncernens noter.

6

### Eventualforpligtelser

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

7

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkautioner over for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Den samlede gæld i henhold til disse kautioner udgør 299.881 t. kr. Moderselskabet har endvidere afgivet selvskyldnerkautioner over for tilknyttede virksomheders engagementer med garantiselskaber.

8

### Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Alle transaktioner med nærtstående parter er udført på markedsmæssige vilkår.

## Anvendt regnskabspraksis

### REGSKABSKLASSE

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

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

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

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

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

### KONCERNREGSKABET

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

### KONSOLIDERINGSPRINCIPPER

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

### VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid, fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

### FORTJENESTE ELLER TAB VED AFHÆNDELSE AF VIRKSOMHEDER

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

## RESULTATOPGØRELSEN

### NETTOOMSÆTNING

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

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

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

### PRODUKTIONSOMKOSTNINGER

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

Eventuelle garantiomkostninger omkostningsføres løbende på konstateringstidspunktet.

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

### DISTRIBUTIONSOMKOSTNINGER

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

### ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

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

### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

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

### INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

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

### INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

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

### ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER FRA TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

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

### ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER

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

### ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### SKAT

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

## BALANCEN

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

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

### KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholds- mæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overfø- res i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalan- delene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 10 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhver- vede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvin- dingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

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

### TILGODEHAVENDER

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

### VAREBEHOLDNINGER

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn. Varer under fremstilling vedrører igangværende arbejder mens fremstillede varer og handelsvarer er grunde og bygninger til videresalg.

### IGANGVÆRENDE ARBEJDER FOR FREMMED REGNING

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Såfremt salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsvær- dien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgo- dehavender eller gældsforpligtelser afhængig af, om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

#### **TILGODEHAVENDE OG SKYLDIG SELSKABSSKAT**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel selskabsskat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### **PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE (OMSÆTNINGSAKTIVER)**

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

#### **LIKVIDE BEHOLDNINGER**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **UDBYTTE**

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

#### **UDSKUDT SKAT**

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

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

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

#### **ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi. Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

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

#### **GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **OPERATIONELLE LEASINGAFTALER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

#### **ANDRE FINANSIELLE FORPLIGTELSE**

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

#### **MODTAGNE FORUDBETALINGER FRA KUNDER**

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

#### **PENGESTRØMSOPGØRELSEN**

Pengestrømsopgørelsen for koncernen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Der er ikke udarbejdet særskilt pengestrømsopgørelse for moderselskabet, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet. Virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.



Hollufgård, Hollufgårds Allé 12, 5220 Odense SØ, Danmark / Telefon +45 6613 3332 [info@aggruppen.dk](mailto:info@aggruppen.dk) / [aggruppen.dk](http://aggruppen.dk)