



| ÅRSRAPPORT |
2021

| AG GRUPPEN A/S |

PAPIRMESTER ALLÉ 20
5250 ODENSE SV
CVR. 26865905

GODKENDT PÅ
GENERALFORSAMLING
DEN 23.03.2022

DIRIGENT

BJARKE WINDELØV GRAAE

592
mio. kr. i omsætning

64
medarbejdere

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

Mere end
700
boliger

IGANGSAT I 2021

EN HILSEN FRA AG GRUPPENS CEO

2021 har været endnu et godt år for AG Gruppen. Trods Corona, stigende materialepriser og logistiske udfordringer har vi oversteget vores egne forventninger og næsten nået samme niveau som rekordåret 2020. Vi har meget at være taknemmelige for.

I AG Gruppen sætter vi en ære i at bygge bygninger, der kan holde til at stå ude om natten. Men vi bygger også boliger med hjertevarme og rum til at leve det liv, du ønsker, om du er single eller familiemenneske. Hvor det er trygt at bevæge sig udenfor døren, hvor der er grønne åndehuller, og naboerne hilser på hinanden. Samtidig arbejder vi målrettet på at reducere vores klimaaftryk. Byggebranchen er blandt de helt store klimasyndere, så vi har et stort ansvar for at reducere vores aftryk. Vi kan ikke gøre det på en dag, men vi kan blive mere bevidste om, hvordan vores valg påvirker klimaet, så vi træffer bedre beslutninger i dag og i morgen. Derfor vedtog vi 2021, at alle AG-udviklede byggerier fremover skal DGNB Guld-certificeres som minimum. Derudover vil vi vurdere hvert enkelt byggeri for at se, om vi kan være endnu mere ambitiøse. Det kan være brugen af upcycledede materialer, bedre betingelser for biodiversitet eller deleøkonomiske tiltag. På koncernniveau har vi taget initiativ til at kortlægge vores CO₂-forbrug, så vi får et overblik over, hvor vi kan sætte ind og få størst effekt.

Vores klimatilgang har også påvirket ombygningen af fabrikkhallerne på Dalum Papirfabrik. Vi overtog bygningerne i starten af 2021 og havde et år til at forvandle en nedslidt industriejendom til et smukt og funktionelt hovedsæde for AG Gruppen. Vi byggede om med DGNB Guld-certificeringen som rettesnor og valgte at tage det endnu et skridt op med indeklimaoverbygningen Hjerte. Store dele af konstruktionen blev genbrugt, og vi er nu flyttet ind i moderne ombyggede lokaler, som samtidig har historie og sjæl. Det har givet os et løft som virksomhed og har allerede styrket fællesskabet, så vi er meget spændte på, hvad rammerne vil betyde for os fremover. Vi har selvsagt store forventninger.

Medarbejderne i AG Gruppen er vores omdrejningspunkt. Uden dygtige og engagerede medarbejdere kan vi ikke drive en succesfuld virksomhed. Derfor har vi de seneste år arbejdet målrettet på at få en fladere struktur ikke kun i tanke og tale, men også i handling. Ansvar er blevet bredt ud, så afgørende beslutninger træffes på flere niveauer, og der er mere samarbejde på tværs. Det har været en gave for os alle. I ledelsen oplever vi, at virksomheden er blevet mere dynamisk, medarbejderne tager større ansvar, og idéerne kommer mange steder fra.

Selv om vores egenkapital er historisk høj, føles det ofte, som om vi "kæmper over vores egen vægtklasse". Det er vi stolte af, og vi skylder vores gode samarbejdspartnere stor tak for at vise os tillid. Uden stærke kapitalpartnere ville vi ikke være i stand til at løfte de store sager, vi gør. Stærke bankforbindelser gør selvfølgelig sit, men det er i høj grad vores joint ventures, der løfter os. Siden vi i 2015 indgik vores første joint venture med NREP, er det gået stærkt, og nye partnere er kommet til. Vi er glade for, at virksomheder som Topdanmark Ejendomme, Koncenton, Alma Property Partners og Lægernes Pension har valgt at vise os tillid.

I 2021 kunne vi da også løfte sløret for vores største joint venture til dato. Sammen med NREP og Topdanmark Ejendomme skal vi opføre ikke mindre end 667 boliger på grænsen mellem Brøndby og Glostrup. Vi ser frem til et godt samarbejde og et fint byggeri, som vil give mange nye familier et kærkomment hjem tæt på København.

Mod vores egne forventninger ved årets start aflægger vi nu et regnskab for 2021, som er på niveau med rekordregnskabet i 2020. Det er vi naturligvis meget tilfredse med, men kan vi så gentage kunststykket i år? — vi vil selvfølgelig gøre vores bedste, sammen med vores dygtige medarbejdere. Men usikkerheden er stor. Vi ved ikke hvor rentestigninger, inflation og ikke mindst den ulykkelige krig i Ukraine vil føre os hen. Vi er overbeviste om et godt resultat også i 2022 — men, om det bliver lige så godt som 2021 er usikkert. ■

“

Vi skylder vores gode
samarbejdspartnere stor
tak for at vise os tillid.

Robin Feddern
CEO, ejer, AG Gruppen



2021

(01.01.2021 - 31.12.2021)

OMSÆTNING

592 mio. kr.

RESULTAT FØR SKAT

131 mio. kr.

EGENKAPITAL

331 mio. kr.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

163 mio. kr.

NETTOMARGIN

17,2 %

SOLIDITETSGRAD

28,8 %





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 36 år; altid med fokus på ansvarlighed, ordentlighed og en god portion fynsk fornøft.

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



Vi breder ansvaret ud

Bjarke Windeløv Graae, Direktør - COO, ejer

AG Gruppen gør klar til en ny tidsalder, hvor det ikke længere handler om at bygge enkeltstående bygninger, men udvikle bæredygtige byområder med liv mellem husene. Det kræver en flad struktur, der giver medarbejdere rum til at spille projekterne og hinanden bedre.

AG Gruppen er en ejerledet virksomhed, hvor vi har mulighed for at rykke meget hurtigt. Det er en kæmpe styrke, men tidligere kunne det godt resultere i en vis grad af topstyring, der ikke altid udnyttede medarbejdernes kompetencer fuldt ud. Efter generationsskiftet har vi været meget opmærksomme på, at vi skulle et andet sted hen. Vi skulle have en flad struktur, hvis vi skulle indfri vores ambitioner om at være markedsledende. Vi skulle sætte vores dygtige dedikerede medarbejdere endnu mere i spil for at få udviklet de projekter, vi drømmer om.

Færre svar og flere spørgsmål

Så vi har bredt ansvaret ud for at få en mere moderne virksomhed, som udvikler endnu bedre projekter. En virksomhed, det er sjovere at arbejde i og være leder for. Hvor vi giver færre svar og spørger mere. Det betyder så også, at de svar du får, ikke altid var dem, du ledte efter. Men du får et nyt perspektiv på sagen og som regel en meget bedre løsning i den sidste ende.

Det kræver selvfølgelig også, at du har ambitiøse medarbejdere, som tør stå frem og spille med. Her har vi været begunstigede af dygtige medarbejdere, som sætter en ære i at bidrage positivt til projekterne og fællesskabet. Samtidig gør vi en stor indsats for at tiltrække nye engagerede medarbejdere, som har et potentiale for at løfte og udvikle os som virksomhed. Vi arbejder meget bevidst med talentudvikling blandt vores praktikanter, så vi sikrer en stadig tilstrømning af dygtige unge mennesker, som kan give os ny viden.

Klar til flere projekter og større skala

AG Gruppen har været inde i en rivende udvikling de sidste ti år. Vores økonomiske muskler er vokset, medarbejderstaben er øget og vi har været engageret i nogle af landets helt store byudviklingsprojekter. Vi har fået nogle værdifulde erfaringer undervejs, som gør os klar til at påtage os endnu flere stor-skala projekter.

Timing'en kunne ikke være bedre. For vi oplever, at der stilles større krav til ejendomsudviklerne. Vi skal ikke længere kun bygge en bygning, som kan stå ude om natten. Vi skal udvikle bæredygtige byområder, hvor mennesker kan trives og gro. Derfor skal vi have en mere bredspektret helheds-tænkende udviklingsproces end tidligere. Heldigvis. For det gør kun projekterne bedre, når de skal tænkes ind i en større sammenhæng.

Bæredygtigt byggeri

Vi har også sat turbo på det bæredygtige byggeri. Vi fik nogle værdifulde erfaringer med Ressourcerækkerne og Upcycle Studios, som blev bygget med genanvendte materialer, før folk kunne stave til upcycling. De erfaringer har vi taget med os i andre projekter. På et overordnet plan har vi besluttet os for at certificere alt boligbyggeri med DGNB Guld. På den måde sikrer vi, at vi vælger bæredygtige løsninger i alt fra materialer til processer og konstruktioner. Det er en strategisk beslutning, som vi oplever stor opbakning til. Ikke kun internt i organisationen, men blandt alle vores samarbejdspartnere. Ja, mange ejendomsinvestorer kræver nu, at deres bygninger certificeres for at sikre, at bygningerne bidrager positivt til samfundet.

Bygge- og ejendomsbranchen er midt i en fascinerende forandring, hvor gamle rodfæstede rutiner forsvinder fra den ene dag til den anden. Omvæltninger, få havde set komme for bare ti år siden. Men nu står vi midt i dem og glæder os over de store muligheder, vi får. Takket være digitalisering og data har vi fået nye indsigter i markedet og vores forretning. Det øgede fokus på socialt ansvar har gjort vores virksomhed mere inkluderende og innovativ, mens den grønne omstilling får os til at tænke i nye bæredygtige baner. Så vi glæder os til endnu et år, der helt sikkert kommer til at byde på nye muligheder og enestående projekter. ■





Nye rammer i den gamle fabrik



“

Vi har fået nogle virkelig fede lokaler med sjæl og et godt miks af nyt og gammelt. Før kunne du godt gemme dig i en krog, fordi vi sad så spredt rundt omkring i huset. Nu er afdelingen samlet, vi ser alle hver dag, spiser sammen til frokost og mange flere deltager til fredagsbar. Vi har fået meget mere fællesskabsfølelse.

**Mette Højland Brodersen,
Dokument-controller**



“

Det er et meget komplekst byggeri med mange tekniske løsninger, hvor vi skulle realisere vores drømme og samtidig være tro mod en af Odenses mest ikoniske bygninger. Derfor har vi arbejdet med mange specialløsninger og er kun gået efter de bedste byggematerialer. Det har været en super spændende byggeproces.

Sune Hansen, Byggeleder



I 2021 har vi arbejdet dedikeret med at få rammerne på plads i vores nye hovedsæde på Dalum Papirfabrik. Dalum Papirfabrik er et unikt industriområde, som er ved at blive omdannet til en ny bydel i den sydlige del af Odense. I de smukke gamle fabrikshaller har vi skabt et hovedsæde, som afspejler vores værdier. Her er en god blanding af historie, sjæl og ansvarlighed, men også vækst, udvikling og dynamik i et af Odenses store udviklingsområder.

Den overordnede arkitektoniske vision for projektet er udformet af arkitektfirmaet C.F. Møller. Tanken er at fremhæve bygningens historiske og industrielle afsæt og skabe et moderne kontormiljø, der fremmer vidensdeling. De flotte shedtage mod nord er bevaret og sørger for, at store mængder dagslys strømmer ned i bygningen. Tidligere afskærmede de lukkede teglstensfacader mod nysgerrige blikke og forhindrede arbejderne i at kigge ud og miste koncentrationen. Nu er facaderne åbnet op, så der opstår en større grad af transparens og interaktion med livet udenfor.

Renoveringen af det nye hovedkontor er foregået under bæredygtigheds-certificeringen DGNB, hvor bygningen er certificeret til Guld. Samtidig har vi taget den helt nye overbygning DGNB Hjerter i brug. Det er en certificering, som i særlig grad prioriterer indeklimaet og brugskvaliteten af bygningen for de mennesker, der skal opholde sig i den. Vi glæder os til at udvikle vores virksomhed i de nye smukke rammer. ■



Et tigerspring midt i Odense

Odenses forvandling er i fuld gang. Byens kulturtilbud vokser, letbanen er på vej, og omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade skaber en positiv stemning i hele byen. Midt i det hele ligger Tigergaarden med 215 ungdomsboliger, 15 familieboliger, butikker og erhverv i den gamle skotøjsfabrik Tiger Sko.

I stedet for at rive ned, renoverer vi. Vi sætter nye teglsten på facaden og skaber lækre moderne lejligheder indeni, så bygningen tager et tigerspring fremad. Udenfor byder bygningen velkommen med en åben plads, hvor beboere og forbi-passerende kan nyde byens liv og atmosfære.

Ungdomsboligerne er solgt til Konkenton, mens Oak3 Invest har købt familieboliger, butikker og erhverv. Hele renoveringen er præcertificeret til bæredygtighedscertificeringen DGNB Guld, og så har vi selvfølgelig energirenoveret efter alle kunstens regler.



TIGERGAARDEN

BELIGGENHED Odense C

Projekt: 215 ungdomsboliger, 15 familieboliger samt butikker og erhverv

Bæredygtighedscertificering: DGNB Guld

Etageareal: Ca. 7.732 m²

Bygherre: Konkenton og Oak3 Invest

Arkitekt: GPP arkitekter





Fællesskab, fester og fordybelse

Studiestart kan være hård, når du flytter til en ny by og pludselig sidder alene i din lejlighed langt fra familie og venner. Men ikke i Tigergaarden. Her kan de unge hænge ud i et af de mange fællesrum og mødes over bordfodbold, bordtennis eller et godt gammeldags slag kort. I sofarummet møder vi Maja, Daniel og Emil, der flyttede til Tigergaarden i sommer.

“I Tigergaarden har du din egen lejlighed, hvor du kan have fred og ro. Når du vil være social, behøver du ikke tage ud. Du kan gå ned i et af fællesrummene, og så er der næsten altid nogen at hænge ud med. Det er super rart, at du aldrig er helt alene,” siger Maja, der flyttede hjemmefra i sommer.

Tigergaarden har sin egen Facebookgruppe, hvor sociale arrangementer bliver slået op. Det kan være alt fra en spontan bordtennisturnering til tour de chambre, fredagsbar eller spilleaften i pyjamas.

“Folk er også virkelig søde til at invitere alle med, så hvis du har lyst, kan du bare springe på. Det er vildt nice. Vi har spillet Hint og haft forskellige fester. Det var rigtig hyggeligt,” siger Daniel.

Fælleslokalerne er indrettet med henblik på forskellige aktiviteter. I spillerummet er der bordfodbold og bordtennis, mens hyggerummet med sofaer inviterer mere til kort og brætspil. På nogle af etagerne er der rum med langborde, mens kælderens er ved at blive indrettet med festsal og et storkøkken til sommerens fester.

“Det er nogle virkelig gode lokaler med masser af plads. Du kan have en hel studiegruppe over til hygge, hvis du vil det,” siger Emil. “Ja,” slutter Maja: “Det er ren luksus, at du kan invitere så mange over, når du bare har en lille lejlighed.” ■



ADMIRALENS HAVE

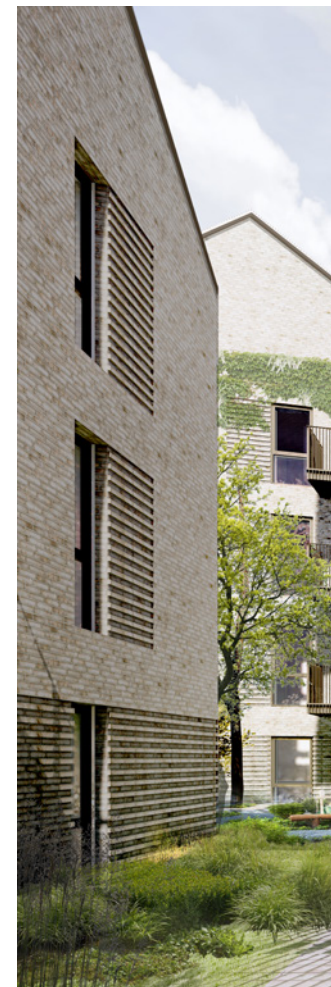
BELIGGENHED
Odense S

Projekt: 240 familieboliger
Bæredygtigheds-certificering: DGNB Guld
Etageareal: Ca. 19.200 m²
Bygherre: Koncenton Invest
Arkitekt: Arkitema Architects K/S



Admiralens frodige have

Odense er i en rivende udvikling med mange spændende byudviklingsprojekter, som samler og fortætter byen. Fire kilometer syd for centrum er endnu et projekt på vej. Det er Admiralens Have, som vi bygger ved letbanens sidste stop i samarbejde med Koncenton. På en gammel industrigrund vil en frodig bydel vokse frem med bypark, legepladser og gårdrum. Mod syd åbner kvarteret sig op med en forplads, der lader rejsende fra letbanen sive let og elegant gennem området. Mod syd ligger også kvarterets 3 klyngebebyggelser, der tilsammen huser 170 boliger. Længere inde i bebyggelsen giver byparken med sit smukke spejlbassin, sine stauder og blomstrende træer et fælles grønt åndehul for beboerne. Fra parken er der kun et stenkast til kvarterets indbydende rækkehuse, mens en karré mod nordøst binder en sidste sløjfe på kvarteret. Alle 240 lejeboliger bliver bæredygtigheds-certificeret med DGNB Guld og holdt i smukke teglsten, der skaber liv og spil på facaden. Vi glæder os til at byde de nye beboere velkommen i 2024.





Arkitektur fra øverste hylde

Anders Bangsgaard,
Ejendomsdirektør, Koncenton

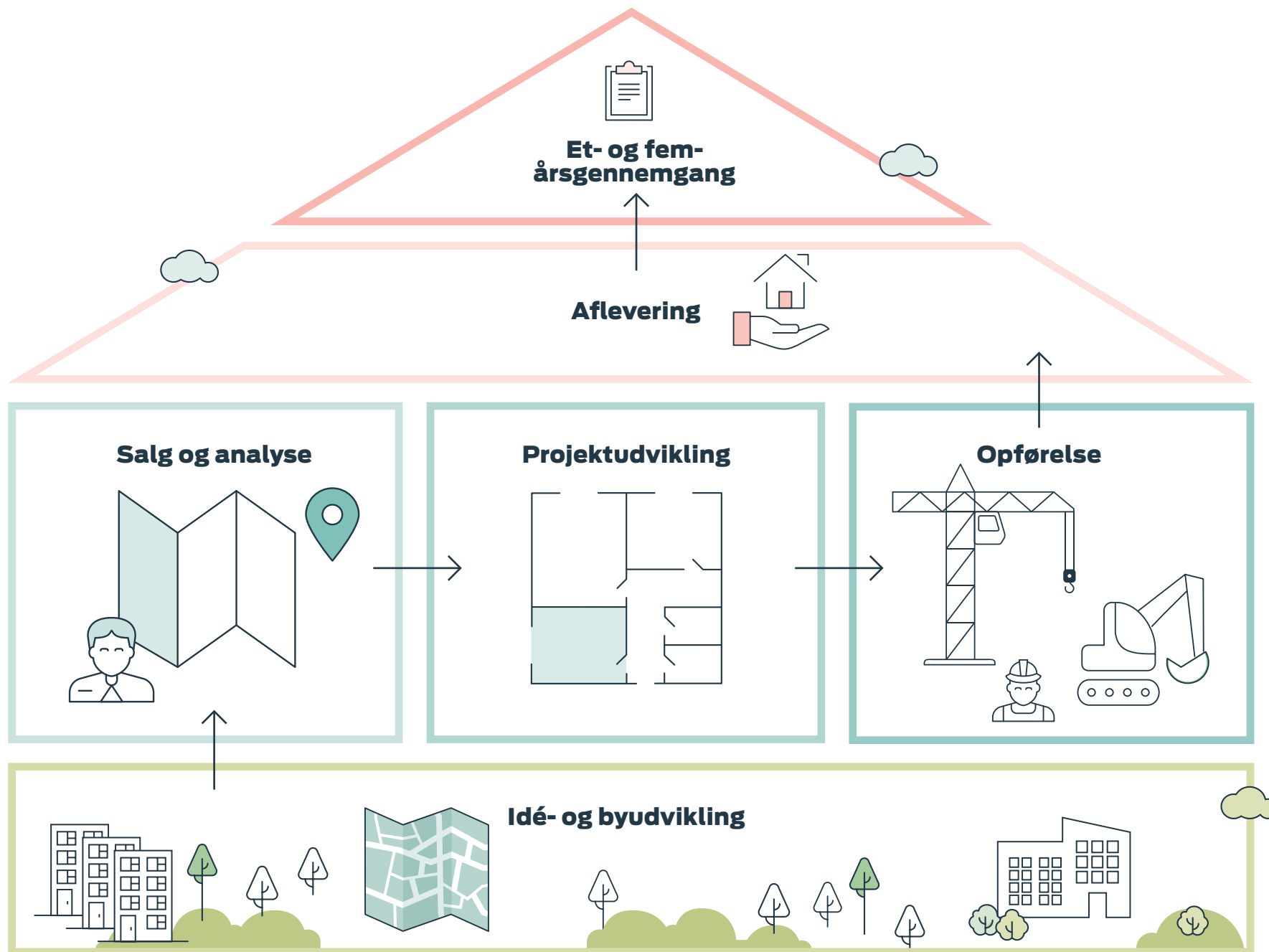


Koncenton har bygget flere projekter sammen med AG Gruppen. De sidste to skud på stammen er Tigergaarden og Admiralens Have, som står færdig i 2024. Admiralens Have er et attraktivt projekt, som vi forventer os meget af. Det er arkitektur fra øverste hylde med flotte materialer, en bæredygtigheds-certificering og grønne byrum. Der er også en god blanding af lejligheder i forskellige størrelser og rækkehuse, så der opstår en diversitet i området.

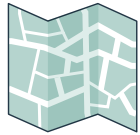
Admiralens Have ligger fire kilometer fra Odense centrum, tæt på motorvejen og kun få minutters gang fra letbanens sidste stop i det sydlige Odense. Den gode beliggenhed har været afgørende for vores engagement i Admiralens Have, men Odense som by trækker også op. Odense er en storby i rivende udvikling med supersygehus, universitet og succesrige internationale virksomheder. Det er en spændende by at bygge boliger i – og så betyder det selvfølgelig rigtig meget, at vi bygger sammen med AG Gruppen. Vi har et virkelig godt samarbejde med en høj grad af kommunikation og involvering.

Fælles respekt og vilje til at lykkes

Koncenton og AG Gruppen har udviklet flere projekter sammen. Kendetegnet for vores samarbejde er et fundament af fælles respekt, hvor der er stor forståelse for hinandens udgangspunkter og en vilje til at få tingene til at lykkes helt fra de indledende forhandlinger til aflevering. Det er vigtigt for os at have en samarbejdspartner, som forstår vores butik, så vi kan indgå de kompromisser, der skal til. Jeg oplever en stor hurtighed, evne til at træffe beslutninger og stor gensidig tillid. Et ord er et ord. Der er en stor faglig stolthed blandt medarbejderne, og så er de bare nogle rigtig behagelige mennesker. ■



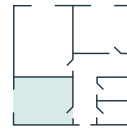
Sådan arbejder vi



Idé- og 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.



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 fagentrepriser.

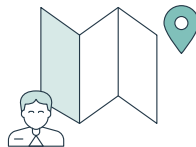
Vi går i dialog med købere og investorer om tilpasning af den enkelte bolig.



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.



Salg og analyse

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.



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.



Et- og femårsgennemgang

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





Vi tænker bæredygtighed fra morgen til aften

Peter Sandager, Kvalitets- og bæredygtighedschef



I AG Gruppen har vi taget den grønne omstilling til os. Vi bygger bæredygtighedscertificerede boliger til DGNB Guld, anvender kun grøn strøm og kigger alle arbejdsgange efter i sømmene, så vi på sigt kommer til at udlede så lidt CO₂ som muligt. Kort sagt: Vi tænker bæredygtighed ind i alle processer.

Byggebranchen er for alvor begyndt at arbejde med den grønne omstilling. Byggeriet er på mange områder kendt for at være langsomme i forhold til industrien. Hvor branchen for få år siden kun kiggede på energiforbruget til opvarmning, er fokus nu flyttet til byggeriernes samlede energiforbrug. Det er en naturlig udvikling, som vi hilser velkommen i AG Gruppen.

Det er ikke mange år siden, vi var blandt de første til at genanvende upcycledede materialer i nybyggeri. Vi byggede lejligheder med genbrugstegl, rækkehuse i genbrugsbeton og genanvendte et gammelt TT-element til at skabe en gangbro mellem tagterrasserne. Vores projekter skabte historie og dannede skole for en del andre projekter med genanvendte materialer efterfølgende. Det er vi stolte af.

Analyserer alle processer

I dag har vi taget erfaringerne fra Upcycle Studios og Ressourcerækkerne med os. Vi har sat nye ambitiøse mål for vores bæredygtige tiltag. Først og fremmest har vi taget beslutning om, at alle vores bygninger skal bæredygtighedscertificeres med DGNB Guld.

Vi har valgt den certificering, fordi den giver mening og gavner både den miljømæssige, sociale og økonomiske bæredygtighed. Vi tænker alle processer igennem, arbejder med LCA beregninger og dokumenterer vores indsatser ned til mindste detalje. Vi er allerede nu godt rustet til den nye lovgivning på klimaområdet, som kommer i 2023.

Klima fra A-Z

Vi har en ambition om ikke kun at bygge ansvarligt, men handle mere klimabevidst i alle hjørner af vores virksomhed. I 2021 indledte vi et samarbejde med konsulenthuset New Future Formula, der gennem programmet AG 2.0 har hjulpet os med at gennemarbejde vores processer, så vi fremover selv kan finde potentialer og målrettet udføre forbedringer. Vi vil arbejde målrettet på at kortlægge og på sigt reducere vores CO₂-forbrug i alle virksomhedens led helt ud til slutbrugerne. Vi skal kende udgangspunktet for fremadrettet at kunne sætte realistiske og ambitiøse klimamål. Bæredygtighed må aldrig blive reduceret til tal i et skema. Det handler om at flytte holdninger.

Som led i vores grønne omstilling indgik vi 2021 en aftale med Energi Fyn om, at vores strømforbrug fremover produceres fossilfrit.

I samarbejde med selskabet Growing Trees sørger vi for, at der bliver plantet 10 træer i regnskoven for hver bolig, AG Gruppen opfører. ■

Det gamle og det nye Sydhavnen mødes i Køhlers Have



KØHLERS HAVE

BELIGGENHED

Københavns Sydhavn

Projekt: 384 private lejeboliger, erhverv, et plejecenter og en daginstitution

Bæredygtigheds-certificering: DGNB Guld

Etageareal: Ca. 40.959 m²

Bygherre: AG Gruppen, NREP, AAB og Københavns Kommune

Arkitekt: Tegnestuen Vandkunsten og Årstiderne Arkitekter

På grænsen mellem det gamle Sydhavnen og det nye Teglholmen bygger AG Gruppen Køhlers Have i samarbejde med NREP. Det nye kvarter består af 384 boliger, et plejecenter og en daginstitution, som alle er certificerede efter DGNB Guld. Boligerne bliver bygget med fokus på biodiversitet og ligger ved den kommende metrostation ved Mozarts Have, så klimavenlig transport er lige ved hånden. Arkitekturen i Køhlers Have er en tydelig hilsen til det traditionelle Sydhavn med saddeltage, håndstrøgne mursten og vinduesrammer i klassiske farver. Her er arbejderrødder og folkelighed. Indenfor er det Teglhølmens luksuriøse indretning, der dominerer. Her er velindrettede lejligheder med stort dagslysindfald og plads til både storfamilier og singler med lejligheder i alle størrelser fra 1 til 5 værelser. Fra en af bebyggelsens mange tagterrasser kan beboerne nyde udsigten over byens tage. Er der brug for læ, kan de søge ned i de grønne gårdrum, som bliver indrettet af beboerne i fællesskab. Vi glæder os til at byde indenfor i 2023.

“ Stærke samarbejder støber fundamentet for den blandede by

København er en succeshistorie. Hvert år flytter tusindvis af folk til hovedstaden for at nyde godt af det sprudlende byliv, den gastronomiske scene og de mange spændende jobs. På overborgmesterkontoret er der meget at være stolt af. Men succesen har også en slagside. Højere boligpriser gør det svært for folk med almindelige indkomster at bosætte sig i København. Der er brug for flere billige boliger. Det er overborgmester Sophie Hæstorp Andersen, Jens Elmelund direktør i KAB og Tony Christrup direktør i AG Gruppen enige om, da de mødes på Rådhuset for at diskutere byudvikling.

“Jeg er stolt af, at så mange vælger København til. Når vi bliver flere, bliver det sjovere at være københavnere. Vi får et rigere kulturliv, mulighed for bedre grøn transport og flere fællesskaber. Men vi skal sikre den blandede by, så København ikke knækker over. Vi skal fortætte byen og bygge nye boligområder med almene, private lejelejligheder og ejerlejligheder side om side, så vi får plads til flere. Vi kan ikke klare det alene. Vi har brug for jer,” siger Sophie Hæstorp Andersen og kigger hen på Jens Elmelund og Tony Christrup.

Spiller på samme hold

Stemningen i borgmesterkontoret er jovial. Det er tydeligt, at alle tre spiller på samme hold. Der var engang, hvor der var en kulturel kløft mellem de almene boligselskaber og de private ejendomsudviklere. Hvor kommunen ikke altid havde forståelse for ejendomsudviklernes arbejdsvilkår. De dage er



for længst forbi. I dag er samarbejde mere reglen end undtagelsen, og AG Gruppen arbejder tæt sammen med kommunen og de almene boligselskaber om at udvikle nye byområder.

“Vi sætter pris på det stærke samarbejde, vi har med Rådhuset og med de almene boligselskaber. Vi tager medansvar for at udvikle byen og skabe en social balance. Vi oplever jo alle problemerne med de høje boligpriser. Vi ser unge, som ikke kan finde en lejlighed. Det skal vi have gjort noget ved. Nøglen til det

gode samarbejde er at forstå hinandens grundvilkår,” siger Tony Christrup.

Giv noget tilbage

“Ja, forsætter Jens Elmelund - Jo bedre, vi forstår hinandens grundvilkår, jo bedre kan vi eksekvere. Som kommune er I myndighed. I kan skubbe på udviklingen, men ikke bygge. Som ejendomsudviklere skal I tjene på at opføre bygningerne. Det skal vi forstå i det almene, mens I omvendt skal have respekt for vores beboerde-

mokrati. Når du bygger i byen, skal du være generøs og give noget tilbage til byen. Det kan være almene boliger, grønne områder eller klimatiltag. I AG Gruppen har I været gode til at forstå, at I skal gøre en positiv forskel for at være med.

Byudvikling til debat

Byudvikling er en svær disciplin, hvor der skal tages mange hensyn. Nogle gange virker det tungt og besværligt, men det er demokratiets vilkår,” mener Sophie Hæstorp Andersen:

“Der er nogle samfund, som er gode til at vedtage højbaner og bygge byer meget hurtigt. Sådan er det ikke hos os. Vi har kommunale sagsbehandlingstider, beboerdemokrati og brandkrav. Nogle gange kan det synes tungt. Vi kan lette sagsbehandlingstiderne, men demokrati kræver, at vi tænker os om og involverer mange mennesker. Jeg tror, at vi fremadrettet skal blive endnu bedre til at invitere folk ind, så vi får flere ønsker på bordet.”

“Ja, der er ingen tvivl om, at borgerinddragelse kommer til at fylde meget mere de kommende år. Der var en gang, hvor det var en succeshistorie at rykke ind med 25 kraner. Sådan er det ikke mere. Byens udvikling er i langt højere grad til debat,” samtykker Tony Christrup og forsætter: “I det almene oplever vi også, at der er meget forskellige holdninger til byudvikling. Der er nogle meget progressive kræfter i bestyrelserne, som godt kan se behovet for flere boliger, og så er der beboere, som ikke ønsker nogle forandringer overhovedet.”

“Der er folk, som gerne vil beskytte det, de har. De føler sig måske truet på deres eksistens i forvejen, og så kommer der nye naboer. Det skaber utryghed. Der er nogle mennesker, som har fået nogle slag i livet i de almene boliger, det skal man have respekt for,” siger Jens Elmelund.

Alment for alle

Det er godt, at det almene byggeri kan rumme de socialt udsatte, men der skal også være plads til helt almindelige familier, mener Sophie Hæstorp



Andersen, som selv er vokset op i et alment boligområde i Gladsaxe. Dengang var der ikke lige så store forskelle på at bo alment eller i en ejerbolig:

“Noget af det ældre almene byggeri er virkelig flot. I dag bygger vi almene boliger side om side med private lejligheder. Vi skal passe på, at det ikke bliver det skræbete alternativ. I Nordhavn kan jeg ikke se, hvad der er alment. For nogle er det positivt. Men vi kunne måske også arbejde med det almene byggeri som signaturprojekter, som vi byggede bæredygtigt med høj arkitektonisk kvalitet,” siger overborgmesteren.

“Ja, det er et meget interessant perspektiv. Skal de almene boliger skille sig ud eller ej? I Ørestad har vi bygget almene boliger sammen med private lejeboliger. De er tegnet af Dorte Mandrup, og du kan ikke se, hvad der er alment, og hvad der er privat. Et andet sted i Ørestad har vi fået Vandkunsten til at tegne almene boliger. De står som et stærkt alment signaturprojekt. Uanset, hvad vi vælger, så skal vi bygge i høj kvalitet, så de almene boliger holder i mange år. Vi må ikke bygge for billigt,” slutter Tony Christrup. ■



Sol, strand og vand

I 2021 indgik vi en aftale med KAB om at opføre 109 almene boliger for Boligforeningen 3B og Samvirkende Boligselskaber, SAB. Boligerne opføres i det nye bykvarter omkring Amager Strandpark, der ligger lige ud til en af hovedstadens mest populære strande. De almene boliger bliver bygget sammen med de private udlejningsboliger, vi tidligere har opført i området, så de får samme arkitektoniske stil og adgang til eksisterende fælles faciliteter og grønne gårdrum. Det er ikke altid let at blande private udlejningsboliger med almene boliger, da de to lejlighedstyper bliver bygget med forskellige rammevilkår. Men vi har tænkt de almene boliger ind i projekterne fra starten, fordi vi tror på, at det er vigtigt at blande boliger og mennesker. På den måde skaber vi stærke naboskaber og fællesskaber på tværs af økonomiske skel. Vi glæder os til at byde de nye beboere velkommen i Amager Strandpark.

STRANDLODSVEJ OG VED AMAGERBANEN

BELIGGENHED

Amager Strand, København S

Projekt: 109 almene boliger

Bæredygtighedscertificering: Ved Amagerbanen, DGNB Sølv

Etageareal: ca. 7.646 m²

Bygherre: KAB

Arkitekt: Årstiderne Arkitekter og Juul Frost Arkitekter

“

Jeg får lov til at skrive spillereglerne

Diana Kock Kramer, Projektudviklingschef

Diana Kock Kramer foretog et kæmpe karrierespring, da hun gik fra advokatfirmaet Horten til jobbet som projektudvikler i AG Gruppen. Efter kun et år blev hun forfremmet til seniorprojektudvikler og blev udvalgt til Ung i Ejendom Talentlisten af Estate Media i 2020 og 2021. Her fortæller hun om skiftet fra juraens verden til udviklings siden inden for fast ejendom.

Min vej ind i ejendomsbranchen var på nogle måder lidt givet, fordi mine forældre er i branchen. Alligevel er det også lidt tilfældigt, at jeg havnede her, fordi jeg læste jura og kunne være endt rigtig mange steder. Jeg synes, at ejendomsbranchen er spændende, da den rummer så mange muligheder. Hvis du er god til noget, så er der helt sikkert en rolle, du kan spille, uanset om du er kreativ, teknisk eller akademisk stærk. Jeg kan godt lide den diversitet, der er i branchen.

Jeg startede ud på den anden side af bordet som advokat i Horten. Det er spændende at være rådgiver, men du definerer aldrig selv din spilleplade. Du tager de opgaver, der kommer ind. Som projektudvikler i AG Gruppen får du lov til at skrive spillereglerne. Det kan jeg godt lide.

Juridiske og kommercielle briller

Personerne i AG Gruppen har altid inspireret mig og motiveret mig til at blive bedre, så det var et

meget trykt skifte. Allerede i 2015 var jeg som advokatfuldmægtig med til at rådgive AG Gruppen i forbindelse med en joint venture-aftale med NREP. Her lærte jeg Robin Feddern at kende. Det motiverede mig til at blive klogere på at forstå det kommercielle i aftalerne, så jeg ikke kun havde de juridiske briller på. Jeg tog derfor en AU i Finansiell Rådgivning på CBS. Lige pludselig begyndte jeg at forstå regnearkene.

Det har været vildt fedt at tage springet og blive projektudvikler. Det er super spændende, angstprovokerende og virkelig udviklende. Jeg er jo ikke klassisk projektudvikler, så mine kompetencer har udviklet sig med 100 kilometer i timen. Jeg er blevet taget rigtig godt imod af mine kolleger. Det var nok det, jeg frygtede mest: om jeg kunne bidrage nok. Men de har været super anerkendende og nysgerrige på, hvad jeg kunne fra dag ét. Det var en positiv overraskelse. Jeg havde nok forventet, at det tog lidt tid, før jeg kunne få den tillid.



Jeg er blevet mere tålmodig

Ejendomsbranchen kræver meget tålmodighed. Du kan ikke løse problemerne fra den ene dag til den anden. På den måde er jobbet som udvikler meget forskellig fra det, jeg kommer fra. Jeg føler, at jeg er blevet meget mere tålmodig nu. Som advokat skulle jeg hele tiden gøre rede for mine timer, som i sidste ende er det parameter, man bliver målt på. Udviklingsbranchen er meget anderledes. Og så har AG Gruppen en stor forståelse for, at du også har et liv ved siden af jobbet. Det handler mest om kvaliteten i det, du leverer.

Der er mange interessenter i ejendomsbranchen. Der er investorer, myndigheder, rådgivere, slutbrugere, selve byggefolkene og os. Processerne er meget langhårede, så når alle er enige, er der en tendens til at binde sløjfen. Jeg kunne godt tænke mig, at vi prøvede at finde en højere fællesnævner. Når vi alle var blevet enige, at vi så spurgte, hvordan gør vi det så bedre? Det kan være svært, når der ofte er gået meget lang tid med "bare" at finde fælles grund. Men vores huse står jo der gennem mange generationer, så alle fortjener, at vi udfordrer hinanden og gør vores bedste – og lidt mere til. ■

AGERBÆKSVEJ

BELIGGENHED
Århus

Etageareal: Ca. 32.800 m²



KÆRENE

BELIGGENHED
Rødovre

Etageareal: Ca. 14.000 m²

VABN - YDERLANDSVEJ

BELIGGENHED
København S

Etageareal: Ca. 23.693 m²

FYNSVEJ

BELIGGENHED
Middelfart

Etageareal: Ca. 46.675 m²

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.

DANNEBROGSGADE

BELIGGENHED
Odense C

Etageareal: Ca. 20.000 m²

MARIELUNDVEJ

BELIGGENHED
Herlev

Etageareal: Ca. 12.000 m²

Fra grå industri til grønt boligområde

På grænsen mellem Glostrup og Brøndby er et stort gråt industrivarter ved at blive forvandlet til en grøn attraktiv bydel med et væld af boliger. I alt 667 boliger vil se dagens lys i løbet af de kommende år og give plads til familier, singler og ældre med forskellige boligdrømme. Vi bygger 610 lejligheder med både 2, 3, 4 og 5 værelser og 57 rækkehuse, der alle er til at betale med en almindelig indkomst.

Projektet ligger i et område i rivende udvikling: tæt på den nye letbane, som åbner i 2025, Glostrups bymidte, det nye byområde Kirkebjerg i Brøndby og det populære Vesterledskvarter.

Projektets skala gør det muligt at skabe en harmonisk bydel med mange attraktive udeområder, deriblandt et større rekreativt område med tilbud til beboelsens børn og unge. Projektet bliver certificeret til DGNB Guld, og den bæredygtige tankegang går som en rød tråd gennem hele projektet, ligesom det gode hverdagsliv har været et pejlemærke i udviklingen af området. I vores arbejde har vi lagt os i selen for at skabe det bedste indeklima, bygge med bæredygtige materialer og skabe de bedste rammer for menneskelig trivsel. Velkommen hjem!



BANEMARKSVEJ

BELIGGENHED
Glostrup / Brøndby

Projekt: 667 boliger

Bæredygtigheds-certificering: DGNB Guld

Etageareal: Ca. 56.400 m²

Bygherre: NREP, Topdanmark Ejendomme og AG Gruppen

Arkitekt: Årstiderne Arkitekter

Vi skaber en harmonisk og sammenhængende bydel

Jakob Flymer, Investment Director
NREP



På Banemarksvej transformerer vi, i et joint venture med Topdanmark Ejendomme og AG Gruppen, en slidt industrigrund til 667 nye moderne boliger. Vi er glade for, at projektet har fået den størrelse. Sådant en handel kan kun lade sig gøre, når man har et tillidsfuldt samarbejde. Den store skala på projektet betyder, at vi kan skabe en mere harmonisk og sammenhængende bydel, end hvis vi hver især udviklede vores egen matrikel. Det bliver en gevinst for beboerne.

I NREP har vi en ambition om at anlægge et bredere perspektiv på byudvikling. Vi vil gerne arbejde med større områder, fordi vi kan anlægge en helhedsbetragtning på projektet og skabe et helt kvarter fremfor en enkelt boligblok. På Banemarksvej har vi fokus på trykthed, naboskab og gode uderum. Skalaen betyder, at de rekreative områder får et ekstra løft til glæde for bebyggelsens børn og unge, som kan mødes i gården og spille bold, lege på legepladsen eller bare hænge ud med vennerne. Samtidig kan vi skabe en større variation i boligerne. Vi kan bygge store og små boliger, så der bliver plads til familier, unge og ældre. Det skaber fundamentet for den blandede by, hvor vi kommer hinanden ved på tværs af generationer og livsvilkår.

I NREP har vi fokus på bæredygtighed, et godt indeklima og boliger, der er til at betale på en almindelig indkomst. Det er værdier, vi deler med AG Gruppen. Vi oplever AG Gruppen som en virksomhed i konstant udvikling med fagligt dygtige medarbejdere, som tager ejerskab og ansvar. Vi har arbejdet sammen i seks år og udviklet mere end 1.400 boliger sammen, så vi kender hinandens styrker og kan spille hinanden gode. Nu tager vi samarbejdet til et nyt niveau med et projekt i den helt store skala. Det glæder vi os til.

Vi kommer til at opleve glæde, konflikter, menneskelige fejl og genialitet

Flemming Bæk Engelhardt, Adm. direktør
Topdanmark Ejendomme



I et stort og langstrakt projekt som Banemarksvej er der plads til, at hele følelsesregistret udfoldes. Samtidig skal et væld af valg træffes, så byggeriet leveres i den udformning og kvalitet, som vi ønsker. Når vi koger det hele ned, har vi to ord i Topdanmark Ejendom vi bruger som ledestjerne for vores byggerier: samhørighed og trykthed. I vores øjne er det to sider af samme sag. I vores byggerier skal der være øjenkontakt med dem, du bor med. Der skal være fællesarealer, som skaber social kontakt mellem naboer, så du kender og interesserer dig for de andre i opgaven. Det giver en trykthed at vide, at vi er der for hinanden. Mennesker skaber trykthed, ikke hegn og overvågning.

På Banemarksvej kunne AG Gruppen for efterhånden 6 år siden se mulighederne i noget, ikke alle kunne se værdien af. Den vision for området købte vi ind i. De har taget det lange seje træk med lokalplaner i to kommuner, de har udviklet projektet, været i dialog med naboerne, fået hele kabalen til at gå op. AG Gruppen har drevet processen frem stille og roligt. Nu står vi der, hvor vi er klar til at begynde opførelsen af byggeriet i veltilrettelagte etaper, hvor lejlighederne bliver klar trinvis, så de kommer i markedet i passende buketter.

Vi sætter pris på, at vi har fundet sammen i et joint venture med AG Gruppen, som medejere af udviklingsprojektet. Undervejs har vi modeleret ejerskabet, så også NREP er blevet medejer og aktiv partner. AG Gruppen har som led i hele konstruktionen påtaget sig rollen som totalentreprenør. Det er en kompleks proces, men AG Gruppen har klaret skærene flot hertil. De næste tre og halvt år skal vi bygge 56.000 m² boliger sammen. Vi kommer til at opleve glæde, konflikter, menneskelige fejl og genialitet, men frem for alt et godt samarbejde frem mod opførelse af 667 boliger af høj kvalitet! Det er en super spændende proces, og jeg er glad for, at vi efter mere end fem år endelig er klar til at køre de store entreprenørmaskiner ind, mens Semler kører deres biler ud.

“ Uddannelse til hele karrieren

Hans Jørgen Nielsen, Teknisk direktør

Der er kun en ting, der er værre end at efteruddanne sine medarbejdere, og de så skifter job. Og det er ikke at efteruddanne dem, og de så bliver. Sådan lyder en gammel læresætning, og i AG Gruppen er vi derfor også meget bevidste om, at vi skal uddanne vores medarbejdere. Vi skal skabe en god og attraktiv arbejdsplads, så det er attraktivt at blive i virksomheden i mange år. Vi skal udvikle os sammen med medarbejderne gennem hele deres karriere, uanset om de har første arbejdsdag eller 25 års erfaring, er praktikanter, nyuddannede eller har mange års erfaring fra branchen.



I AG Gruppen har vi altid prioriteret, at vores medarbejdere blev uddannet i projektledelse, fordi det er en essentiel del af det arbejde, vi udfører. Men undervejs er vi også blevet opmærksomme på, at det kræver indgående kendskab til vores værdier og kultur, hvis både vi og medarbejderne skal få det optimale ud af uddannelsen. Så vi tog initiativ til at udvikle noget nyt. En uddannelse der har flere af de nævnte elementer. I 2019 startede det første hold på vores egen projektlederuddannelse, og i 2021 blev det første hold, lidt forsinket grundet Covid-19, færdigt. Andet hold er netop startet, og denne gang har vi udvidet, så vi blander på tværs af afdelinger og funktioner; det giver en anden dynamik og forståelse for hinandens arbejdsopgaver.

Uddannelsen rummer alle elementerne fra en normal projektlederuddannelse, men vores egen uddannelse er naturligvis også bygget op omkring de værdier, vi står for og har fokus på, samt hvordan vi arbejder i AG Gruppen. Vi har fokus på værdikæden fra start til slut, og vi er altid åbne for nye måder at løse udfordringer på. Det er her uddannelsen hjælper os, så vi får et fælles sprog for vores måde at arbejde sammen på, på tværs af afdelinger, hvilket gør det muligt at løse udfordringerne bedre og hurtigere. Men det vigtigste er nok, at det giver medarbejderne en mulighed for løbende udvikling, sammen med deres kolleger og på en måde, hvor vi alle sammen bliver bedre og klogere undervejs. Derfor er det centrale mål med uddannelsen, at alle finder deres egen måde at lede på. I AG Gruppen bygger vi innovativt og individuelt, så derfor skal vores medarbejdere også have plads til at finde den rigtige måde at gøre tingene på – for dem og for os.

Erfaringer fra det første hold

De medarbejdere der skal med næste gang, mærker en spænding og forventning, de oplever at deres kolleger kommer hjem med ny inspiration, et smil på læben og nye værktøjer i værktøjskassen. Det har været vigtigt for os, at det ikke kun er relativt nye medarbejdere som bliver uddannet. Vi blander de unge og nye medarbejdere, med de mere rutinerede på tværs af organisationen. For det er også sådan, vi arbejder i resten af organisationen, hvor nye måder at se tingene på bliver blandet



“

Forløbet favner flere faggrupper og afdelinger, så vi lærer hinanden bedre at kende fagligt og socialt. Det styrker sammenholdet.

—
Morten Vosgerau
Projektudviklingschef på bl.a. Nærheden,
Diget og Lyskilden.



sammen med årelang erfaring til den nye og bedre "mørtel", vi skal bygge med i morgen. Når vi insisterer på ikke altid at gøre, som vi har gjort, er det fordi, nye medarbejdere kommer med friske øjne og nye perspektiver på, hvordan vi kan udvikle os. Vi er trods alt en virksomhed med en stolt historie og gode erfaringer, så det ville undre, hvis ikke vores mange erfaringer også kan komme de nye unge medarbejdere til gode. På den måde opnår vi en synergi, der gør AG Gruppen endnu stærkere.

En vigtig gevinst er også, at folk lærer hinanden bedre at kende på tværs af organisationen. Det kan vi allerede nu se giver mere samarbejde på tværs af afdelinger, især når vi står over for nye udfordringer. Over de næste par år regner vi med, at langt de fleste af vores medarbejdere har været på uddannelsen, og vi taler allerede nu om at udbygge uddannelsen, så dem, der har været af sted, kan få bygget en ny etage ovenpå deres nuværende uddannelse.

For uddannelse er ikke noget, vores medarbejdere tager en gang. Det er noget, vi prioriterer sammen gennem hele livet og karrieren. ■



“

Jeg har fået rygsækken fyldt op med nye teorier og værktøjer, som jeg kan bruge i min dagligdag. Jeg bruger allerede stand up-tavlen på Tigergaarden. Tavlen gør det muligt at planlægge fremdriften af byggeriet mange uger frem, så vi hele tiden er et skridt foran.

—
Emil Broholm Andersen
Byggeleder på Tigergaarden



Vi faldt pladask for udsigten

Tanja og Morten havde boet i landsbyen Bellinge i 20 år, da de besluttede sig for at rykke teltpælene op og flytte til Odense. Den ældste datter var flyttet hjemmefra, og deres søn var på vej til efterskole, så pludselig var der rum og overskud til at prøve noget nyt. Valget faldt på Skt. Jørgens Engen:

“Vi ville gerne ind til Odense, så vi kunne bruge byen noget mere. Vi kiggede alle mulige steder uden at finde noget, som var helt i øjet. Da vi så Skt. Jørgens Engen, faldt vi pladask for udsigten og beliggenheden. Det er lige ved åen og engen, så vi føler os langt fra centrum, men vi skal ikke gå mere end fem til ti minutter, så står vi på Flakhaven. Det er meget centralt og alligevel føles det ikke, som vi bor midt i centrum,” siger Tanja.

Rækkehusene ved Skt. Jørgens Engen ligger lidt forskudt, så familien har udsigt ned til åen fra stuen. Her går parret tur med hunden eller tager en længere løbetur.

“Der er så hyggeligt her. Jeg føler mig tryk, når jeg kommer hjem. Jeg glæder mig til, når græsset bliver grønt, så bliver det endnu mere charmerende, siger Tanja. Ja, tilføjer Morten: Nu skal vi jo hellere ikke bruge tid på at passe have længere. Der er kun fliser på terrassen, så det kan næsten ikke være nemmere. I stedet får vi masser af tid til at nyde byens mange tilbud; havnebadet, butikkerne og kulturlivet. Det glæder jeg mig til,” slutter han.



Landsbystemning midt i storbyen

Beboerne på Skt. Jørgens Engen har adgang til det bedste af begge verdener: Et sprudlende kulturliv lige rundt om hjørnet og enestående naturoplevelser i baghaven. Her er mulighed for at snøre løbeskoene og tage en morgen tur langs Odense Å, udforske legepladsen på engen eller mødes med vennerne på en café i centrum.

Skt. Jørgens Engen består af 44 hyggelige rækkehuse, der er indrettet optimalt til hverdagslivet, hvad end du er single, et kærestepar eller nyder godt af familielivet med børn. Rækkehusene bugter sig i terrænet og skaber små hyggelige lommer til naboskab og fællesskab. Husene er beklædt med røde teglsten i et varieret mønster, der giver en venlig og imødekommende facade. Velkommen til landsbystemning midt i storbyen.



SKT. JØRGENS ENGEN

BELIGGENHED
Odense C

Projekt: 44 rækkehuse
Etageareal: Ca. 4.526 m²
Bygherre: AG Gruppen
Arkitekt: Ginnerup Arkitekter



Når erfaring og ny faglig viden forenes

For os er praktikanter en central del af vores hverdag og udvikling. Vi tror på, at udvekslingen af erfaring og ny viden gør os stærkere; derfor er vores praktikanter ligeværdige kollegaer fra dag et, og de kommer med helt ind i hjertet af virksomheden. Mange af vores nuværende medarbejdere har startet deres karriere i AG Gruppen som praktikanter, og siden fundet deres egen plads i virksomheden. På vores byggeplads i Herlev er vores projektteam en kombination af mange års erfaring og tidligere praktikanter, der sammen har et højt fagligt niveau og stærke kompetencer.



MICHAEL JOHANSEN, PROJEKTCHIEF

Når man som studerende søger en praktikplads, besøger man ofte flere forskellige firmaer for at finde det rette match. At valget faldt på AG Gruppen, skyldes blandt andet at jeg her allerede blev introduceret til det projekt, samt de kollegaer jeg ville få. Den fine velkomst afgjorde, at jeg valgte et praktikforløb hos AG Gruppen. En af de ting, som jeg husker fra første møde, er citatet "der er højt til loftet og en kort beslutningsvej" hvilket er en stor del af AG Gruppens DNA.

Min læringskurve har mere eller mindre været lodret. Man er aldrig alene, man tager det ansvar, man mener man kan, og der er altid støtte fra alle kollegaer.

Efter endt uddannelse blev jeg fastansat først som byggeleder og senere som projektleder med ansvaret for Upcycle Studios og senere Ressourcerækkerne, to projekter med fokus på hvordan vi bygger bedst med genbrugte og upcycledede materialer.

Da jeg for to år siden fik muligheden for at efteruddanne mig i Australien sammen med min familie, sagde jeg et vemodigt farvel til AG Gruppen. Men da Covid-19 meldte sin ankomst, og verden blev usikker, valgte jeg at flytte hjem til Danmark. Jeg var ikke i tvivl om, hvor jeg skulle søge arbejde, derfor blev jeg enig med AG Gruppen om at fortsætte, hvor vi slap. Jeg er glad for valget dengang og nu – der er højt til loftet.



Jeg har fået stor frihed til at være mig





Efter to år har jeg fået ansvaret for en milliard kroner



ALLAN CARLSEN, INDKØBER

Fra min første dag som praktikant var jeg en naturlig del af afdelingen, og så var det "learning by doing", præcis som jeg har det bedst. Der var naturligvis en mentor, som også hjalp og regnede efter, men efter endt uddannelse, kiggede min chef på mig og sagde "Nu kan du altså godt selv."

Den tillid der bliver udvist, gav mig en stor tryghed og en spændende jobfunktion, fordi jeg selv kan påvirke beslutningerne. Hvert projekt har et budget, jeg skal arbejde indenfor, og så er jeg en del af at styre projektet frem til alle entrepriser er købt ind, og selvom det er et stort ansvar og store summer, vi arbejder med, så er det også en stor del af arbejdsglæden.

Det er snart to år siden, jeg blev udlært og da jeg regnede det sammen her forleden, så kommer jeg til at sidde og jonglere med en milliard kroner det næste års tid. Det er da et ansvar og en tillid, der kan mærkes.



En sjov og lærerig praktikplads

CHRISTIAN FEMØ, BYGGELEDER

På første semester blev Michael Hammer min mentor. Et par gange hvert semester kom jeg ud på byggepladsen og fik grundig vejledning på svære problemstillinger af Michael. Da praktiktiden så nærmede sig, talte vi om at jeg var meget velkommen til at blive praktikant i AG Gruppen. I løbet af min praktiktid kastede AG Gruppen en masse bolde op i luften, og så fik jeg frihed til at gribe dem, jeg følte, jeg lærte mest af – den tillid var uvurderlig.

Da jeg, i 2019, var færdig som praktikant, stod jeg med følelsen af, at det her var noget af det sjoveste, jeg havde prøvet i mit arbejdsliv, og det ville jeg gerne blive ved med. Både at have det sjovt men også udvikle mig rent fagligt. Og når jeg møder ind på pladsen, har jeg en idé om hvad jeg skal lave i dag, men så sker der noget helt andet, og som byggeleder har du ansvaret for at få det til at køre og få problemerne løst med hjælp fra de forskellige håndværkere på pladsen. Det er både sjovt og lærerigt.



Masser af muligheder for indflydelse

CARSTEN GRAFF, PROJEKTERINGSLEDER

Når man, som jeg, har været i AG Gruppen i mere end 20 år, så er det dejligt at få praktikanternes input. De ved, hvad der rører sig med nye programmer, nye vejledninger og deres input giver inspiration til, hvordan vi kan bygge lidt smartere sammen, og skubber til "sådan plejer vi at gøre."

Vores praktikanter er vores kollegaer fra første dag, og vores opgave er at hjælpe dem i en retning, hvilket både gavner dem selv og os. Vi udfordrer vores praktikanter ved at gøre dem til en del af vores hverdag, med dertilhørende opgaver og tillid, men vi forventer selvfølgelig ikke, at de kan alt fra starten. Vi sidder naturligvis klar til at støtte op omkring de unge mennesker, sådan at vi alle får en succesoplevelse. Heldigvis kvitterer mange af praktikanterne for den tillid med et enormt engagement, og præcis af den årsag ender mange af dem også med at få en karriere i AG Gruppen.



Snorlige proces

Hüseyin Meric, Partner i Alma Property Partners



AG Gruppen og Alma Property Partners er godt i gang med at forvandle to industrigrunde på Vestegnen til blomstrende boligområder med bæredygtighed som omdrejningspunkt. Vi har valgt at indgå i et samarbejde med AG Gruppen på Smedeland og Lyskær, fordi det er nogle spændende segmenter for os. Udviklingsprojekter er altid behæftet med mere usikkerhed end opførte ejendomme, men med de rigtige kompetencer ved bordet er der mulighed for et bedre risikojusteret afkast. AG Gruppen har styret processen snorlige. Vi har ikke haft nogle dårlige overraskelser, og når der er opstået et bump på vejen, er det blevet håndteret hands on med det samme.

Efterspørgsel på lejeboliger på Vestegnen

Projektet på Lyskær forvandler en trist grå industrigrund til et grønt levende miljø med masser af fælles områder og en spektakulær udsigt udover byen. Allerede nu oplever vi stor interesse for lejelejlighederne, der står klar til indflytning senere på året. Det er ret magisk, at du kan gå fra en kedelig industriejendom til en bygning på ti etager med lækre lejligheder og den mest forrygende udsigt ind over byen. Beliggenheden er også helt i top lige ved letbanen, så du let kan komme ind til København. Der er en bevægelse mod Vestegnen for tiden og ikke særlig mange private lejelejligheder, så vi møder en efterspørgsel i markedet.

På begge projekter har AG Gruppen og Alma Property Partners haft et tæt samarbejde præget af gensidig tillid og transparens. Der er erfarne folk ved roret, som kender processerne, økonomien og det politiske miljø. Det er tydeligt, at AG Gruppen har en stor forståelse for de regulatoriske krav, økonomien og det politiske miljø omkring udviklingsprojekterne. De har kompetencerne til at udvikle og følge projekterne til dørs, og så er de behagelige at arbejde sammen med. Vi forventer at forsætte det gode samarbejde på nye spændende projekter.



Vestegnens vilde forvandling



LYSKILDEN OG SMEDELAND

BELIGGENHED

Herlev og Albertslund

Projekt: 431 lejelejligheder

Bæredygtigheds-certificering: DGNB Guld

Etageareal: Ca. 34.394 m²

Bygherre: Alma Property Partners og AG Gruppen

Arkitekt: Nova 5 og Holscher Nordberg/Årstiderne Arkitekter

I Herlev og Glostrup er to industri kvarterer ved at undergå en forunderlig forvandling. Store industribygninger bliver erstattet af levende teglbygninger med masser af liv. Begge projekter bygges i et joint venture mellem AG Gruppen og Alma Property Partners.

På Smedeland i Glostrup skal vi bygge 200 boliger, både små lejligheder, rækkehuse og lejligheder i to etager, så vi sikrer en mangfoldighed af boliger til folk i alle aldre og familieformer. Området får flotte grønne byrum uden biltrafik, så børnene kan lege trygt.

På Lyskær i Herlev forvandler vi et ensformigt erhvervskvarter til en sprudlende bydel, hvor boliger og erhverv ligger side om side og skaber liv 24/7. Det giver et trygt og

levende boligområde, hvor beboerne har adgang til en masse services lige udenfor døren. Vi opfører 231 lejligheder i varierende størrelser fra 2 til 4 værelser. Lejlighederne får et hyggeligt kolonihaveområde som nabo, og flere af boligerne vil byde på en fantastisk udsigt ind over København. Der er lagt vægt på at fremme naboskab, sammenhold og fællesskab i bebyggelsen. Den fælles altangang bliver indrettet med små opholds- og mødesteder, mens gården byder på et frodigt grønt område med væksthus, legeplads og uformelle mødesteder. Det nye boligbyggeri er opført ud fra en holistisk tankegang og bæredygtigheds-certificeres med DGNB Guld.



AG Gruppen skaber merværdi for alle parter

Jan Henrik Willard, Chef for aktier & alternative investeringer i Lægernes Pension



Vi kender AG Gruppen fra andre projekter via en nordisk ejendomsforvalters fonde, hvor vi har indirekte eller delvist ejerskab. Her har vi oplevet AG Gruppen som en god og solid partner, der eksekverer på hele byggefasen, så da AG Gruppen spurgte om, vi ville indgå i et joint venture-samarbejde på Diget, sagde vi straks ja. Diget er et interessant projekt for os, fordi det ligger tæt på Glostrup Hospital og den kommende letbane. Samtidig har boligerne en bæredygtig profil og en høj arkitektonisk standard med gode materialer og et stort grønt gårdrum, der giver grobund for godt naboskab.

Der er altid en risiko i udviklingsprojekter, når man involverer sig helt fra starten, som vi gør på Diget. Der er mange ubekendte. Men vi har ro i maven. Allerede på første besigtigelse af matriklen var det tydeligt, at AG Gruppen havde den rette vision for at løfte området, så vi ikke alene fik bygget attraktive boliger, men også fik den nødvendige politiske opbakning i kommunen. Det er tydeligt, at AG Gruppen forstår at læse det politiske landskab og udvikle projekter, der falder i god jord hos kommunen.

Generelt oplever jeg, at vores ambitioner på ejendomsmarkedet passer godt med AG Gruppens visioner. Gennem hele processen har AG Gruppen bidraget med initiativer, som skaber merværdi for alle parter. Vi glæder os til første spadestik næste år.

Fra trist center til dynamisk boligområde

En transformation er på vej i Glostrup. Det gamle center Diget bliver revet ned for at give plads til splinternye boliger med plads til unge studerende, store børnefamilier og alle andre, der har lyst til at bo kun få minutters gang fra den kommende letbane.

Boligerne bliver bygget efter bæredygtige byggemetoder i henhold til DGNB Guld og får smukke teglsten på facaden. Bebyggelsen får karakter af en lukket karréstruktur, hvor et stort grønt gårdrum giver et naturligt mødested for leg og socialt samvær mellem beboerne. De mere eventyrlystne kan trække op på den fælles tagterrasse og nyde udsigten ud over byens tage. Alle lejligheder får egen solvendt altan eller terrasse, så der også er plads til at nyde en stille kop kaffe i eget selskab.

Boligerne bliver bygget i et joint venture mellem AG Gruppen og Lægernes Pension. Vi bygger ca. 21.000 m² boliger, og der bliver noget for enhver smag med både små velindrettede studielejligheder, mange 2- og 3-værelses lejligheder og enkelte lejligheder helt op til 5 værelser. Udover lejlighederne anlægger vi et parkeringshus med forventet plads til 250 biler. I stueetagen af parkeringshuset får beboerne adgang til friske råvarer i dagligvarebutikken Coop 365 og yderligere 200 m² serviceerhverv. Vi glæder os til at begynde en ny fortælling på Diget.



DIGET

BELIGGENHED
Glostrup

Projekt: 284 lejelejligheder, erhverv, dagligvarebutik og parkeringshus

Bæredygtighedscertificering: DGNB Guld

Etageareal: Ca. 28.260 m²

Bygherre: Lægernes Pension og AG Gruppen

Arkitekt: Rum



Fællesskabet blomstrer i Ørestad Syd

Vi har været med i udviklingen af Ørestad Syd helt fra den spæde begyndelse. Nu får vi lov til at sætte et sidste punktum med Fælledkarreen. Ørestad Syd er blevet et fantastisk område at bo i; tæt på by, metro og Kalvebod Fælleds natur. Over årene er der vokset en bydel frem med en ny folkeskole, daginstitutioner og gode indkøbsmuligheder. Men bygningerne gør det ikke alene. Der er også opstået et helt fantastisk sammenhold og en fælles identitet blandt beboerne, som alle holder af at bo i Ørestad Syd.

Fælledkarreen består af 87 lejligheder, som vi opfører for NREP. Boligerne giver plads til mange forskellige familieformer med lejligheder, der rummer alt fra 1 værelse til 4 værelser. Der har længe været efterspørgsel på små lejligheder i København, så vi er glade for, at vi nu får mulighed for at give byens singler en håndsrækning. Bygningen opføres på kanten af Fælleden med ugenert udsigt mod vest over det fantastiske naturområde. En fælles tagterrasse på toppen af det hele giver beboerne et enestående udliv og mulighed for at dyrke naboskabet med den grønne fælled som baggrundstæppe. Som i alle vores projekter er ansvarlighed et grundelement, og projektet er certificeret til DGNB Guld. Der er arbejdet målrettet med indeklima, udearealer, dagslys og miljøvenlige byggematerialer.



FÆLLEDKARRÉEN

BELIGGENHED

Ørestad Syd

Projekt: 87 boliger

Bæredygtigheds-certificering: DGNB Guld

Etageareal: Ca. 6.500 m²

Bygherre: NREP

Arkitekt: Transform





Cikoriehaven blomstrer op

Cikoriehaven ligger i Hedehusenes nye bæredygtige forstad Nærheden, der forener byliv og fællesskab med naturoplevelser i børnehøjde. I Cikoriehaven bygger vi 110 ejerboliger i to etaper, og salget af første etape er allerede godt i gang. Cikoriehaven er et fristed udenfor byen med masser af plads og frisk luft under åben himmel, men stadig tæt nok på København til, at du aldrig bliver koblet af. Fra Cikoriehaven er der ikke langt til togstationen eller motorvejsafkørslen, så det er let at komme på arbejde, tage på teatertur eller gå på Strøget.

I Cikoriehaven bygger vi mangfoldigt med rækkehuse, etageboliger og punkt-huse. Hver boligtype får sin egen smukke farve teglsten, der giver identitet og masser af spil på facaderne. Alle boliger er bæredygtighedscertificeret med DGNB Guld og har egen altan eller terrasse. Det store fælles gårdrum giver gode legefaciliteter til børn, mens det er muligt at samle store selskaber i fælleshuset, der kan bruges til sammenskudsgilder, fastelavnsfest, barnedåb eller gløgghygge.

I Nærheden er der gode indkøbsmuligheder, lokale daginstitutioner og den nye skole Læringshuset, hvor børnene får de bedste rammer for at gro, lære og danne venskaber. Velkommen til et nyt hverdagsliv, hvor alt er lige i Nærheden.

CIKORIEHAVEN

BELIGGENHED

Nærheden, Hedehusene

Projekt: 110 ejerboliger

Bæredygtighedscertificering: DGNB Guld

Etageareal: Ca. 10.428 m²

Bygherre: AG Gruppen

Arkitekt: TNT Arkitekter





Med sømandskasket og havudsigt

Horsens havn er i hastig forandring fra lukket industrihavn til dynamisk boligområde med havnens historie, autencitet og sjæl intakt. På Havnefronten bygger AG Gruppen og Bech Gruppen 6 punkt-huse med 87 ejerlejligheder. Punkthusene bliver opført i lyse teglsten og med store vinduespartier, der lukker dagslyset og naturen ind i stuerne. Lejlighederne ligger kun et stenkast fra den livlige lystbådehavn, hvor sejlere samles og fortæller røverhistorier, før endnu et eventyr venter forude. Alle lejligheder på Havnefronten har to altaner eller terrasser, så beboerne kan nyde den fantastiske havudsigt og få det meste ud af solens stråler. Er det byen, der kalder, er der kun få minutters gang til Horsens handelsliv og de mange hyggelige cafeer i centrum. Så på med sømandskasketten og sæt kursen mod Havnefronten.



HAVNEFRONTEN

BELIGGENHED
Horsens Havn

Projekt: 87 ejerlejligheder

Etageareal: Ca. 12.493 m²

Bygherre: Bech Gruppen og AG Gruppen

Arkitekt: Ginnerup Arkitekter

Året der gik

JANUAR

Vi starter nedrivningen af eksisterende bygninger på Lyskær i Herlev



FEBRUAR

Vi tog det første spadestik til vores nye hovedsæde **Greensquare Garden** modtager sin endelige DGNB Guld-certificering

MARTS

Vi tog det første spadestik på Køhlers Have sammen med NREP

Tony Christrup deltager i debatten "Fremtidens bæredygtige byggeri" ved GBC Danmark



APRIL

Vi køber grundene til projekterne Diget i Glostrup og Admiralens Have i Odense

Regnskabet for 2020 bliver offentliggjort



JUNI

Vi indgår en aftale med KAB om 109 almene boliger ved Amager Strand

Det første hold på vores Projektlederuddannelse afsluttes

Vi afholder rejsegilde på etape 2 af Skt. Jørgens Engen

Børnehaven i Ørestad Syd er færdig og afleveres til Københavns Kommune

Vi afleverer etape 1 på Tigergaarden til Konkenton



JULI

Vi uddanner vores 10. DGNB-konsulent, og styrker arbejdet med bæredygtigheds certificeringer

AUGUST

Vi indgår aftale med NREP om projektet Fælledkarréen i Ørestad Syd

SEPTEMBER

Vi afholder vores årlige medarbejderseminar på Hotel Christiansminde i Svendborg

De fleste medarbejdere på hovedkontoret i Odense får det første kig på deres nye omgivelser, da vi afholder rejsegilde på "Papirfabrikken" - vores nye hovedkontor

Vi indgår vores hidtil største aftale med NREP og Topdanmark Ejendomme om 667 boliger på Banemarksvej i Brøndby og Glostrup

Halvdelen af os deltager i årets DHL-stafet i enten København eller Odense



OKTOBER

Vi afholder rejsegilde på Tigergaarden

Vi byder vores nye CFO, Benjamin Raaby Olesen, velkommen

Andet hold af vores Projektlederuddannelse starter



NOVEMBER

Vi afleverer en udsolgt etape 2 af Skt. Jørgens Engen i Odense til de nye beboere

Vi starter salget af ejerboligerne i projektet Cikoriehaven i Nærheden

DECEMBER

Vi indgår aftale med Konkenton om 240 boliger i projektet Admiralens Have i Odense



Vi har fået et kæmpe boost

Benjamin Raaby Olesen, Økonomidirektør

AG Gruppen har sat turbo på økonomifunktionen. Afdelingen er på kort tid gået fra at være de grå mænd med regnearket nede i hjørnet til centrale sparingspartnere for hele organisationen. AG Gruppens nye CFO Benjamin Raaby Olesen fortæller om transformationen og tankerne bag.

Jeg plejer at sige, at der er økonomi i alt, og dermed er det ikke muligt at foretage en strategisk beslutning, uden at den er gennemberegnet og analyseret. Jo bedre vi bliver til at styre økonomien, jo stærkere står vi som organisation. Der bliver ro i maven til at træffe de strategiske beslutninger, fordi der er styr på bagsmækken. I en virksomhed som vores, hvor vi rigtig gerne vil være agile og proaktive på markedet, er det essentielt, at vi har styr på og sætter høje krav til likviditetsstyring. Hertil har vi udviklet en række nye skabeloner for rapportering, der hver måned på en let overskuelig måde giver os det økonomiske overblik fra helikopteren. På den måde klæder vi såvel direktionen samt hele organisationen på til at træffe de rigtige beslutninger på det rigtige tidspunkt.

Data, åbenhed og transparens

Vi har styrket økonomiafdelingen på det strategiske og det operationelle plan. På det strategiske plan har vi ansat en analytiker til at udarbejde finansielle analyser og modeller. Når en af udviklerne har en idé til et projekt, udarbejder vi et investeringsmemo, hvor vi kigger på byggeretter, byggeomkostninger, lejeniveauer samt afkastmuligheder for det enkelte projekt.

Formålet med investeringsmemoerne skal ses i flere niveauer. For det første er det vigtigt, at vi får gennemanalyseret en business case for hele projektet, før vi ved, om det er aktuelt for os at gå i videre dialog omkring køb af en grund. Derudover bruges investeringsmemoerne som en præsentation, vi kan forelægge vores mange samarbejdspartnere, om det kunne være en interessant investering for dem.

På samme måde udarbejder vi et finansieringsmemo til vores banker, når vi skal have finansieringen til et projekt på plads. Ud over at give bankerne et let overskueligt billede af de finansielle nøgletal i projektet, så fortæller vi om de overordnede mikro- og makroøkonomiske trends og tegner et billede af det område, hvor vi vil bygge. Det gør det nemt for banken at tage stilling til finansiering af vores projekter. Vi deler vores viden med de respektive



samarbejdspartnere, så de får styrket deres beslutningsgrundlag. Data, åbenhed og transparens er nøgleordene til et succesfuldt samarbejde og har en helt central rolle i vores virksomhed og kultur.

På det operationelle plan har vi også styrket og strømlinet vores projektcontrolling. Vi har indført en meget mere proaktiv business controlling, hvor vi i økonomiafdelingen involverer os mere aktivt i styringen end tidligere. Vi tager ud på byggepladserne og giver faglig feedback på bogføring af omkostninger og budgetstyring, så vi får strømlinet processerne. Vi skal alle gøre det, som vi er bedst til og vidensdeling mellem afdelingerne er med til at give en langt bedre samlet performance for virksomheden.

Som en ekstra indsats arbejder vi bl.a. på at udvikle nogle små pixi bøger med moms- og skatteregler til vores udviklere. Pixi bøgerne skal være med til at give udviklerne et hurtigt overblik over de komplekse regler indenfor fast ejendom, så de nemt kan afkode hvilke regler, der gælder på et givent projekt.

Aktive sparingspartnere

Økonomiafdelingen er på kort tid gået fra at være de grå mænd nede i hjørnet til at være aktive sparingspartnere, som alle i organisationen trækker på. Takket være Business IT kan vi løbende følge øko-



nomien i detaljerne og tegne det store billede samtidigt. Jeg tror meget på at være first mover indenfor IT, fordi vi får nogle unikke værktøjer, der kan være med til at give os økonomisk indsigt på et helt andet niveau end tidligere. Men når det er sagt, så skyldes vores succes i høj grad vores dygtige dedikerede medarbejdere, som med deres store drive tager ejerskab ikke kun for deres fagområde, men også for hele virksomheden. Det er stærkt gået. ■



— Sammen skaber vi den gode by

AG Gruppen har bygget almene boliger i mere end 30 år. Almene boliger er fundamentet for en god by, hvor der er plads til de mange fremfor de få. Vi er stolte af vores stærke samarbejde med den almene sektor og ser frem til at bygge endnu flere gode almene boliger de næste to år.

I 2021 kunne vi aflevere 148 nøglefærdige almene boliger i Ørestad Syd til AAB. De almene boliger er en del af en større karré med private udlejningsboliger og en kommunal daginstitution. Alle deles om et fælles, grønt gårdrum, hvor beboerne har adgang til børnehavens legeplads uden for åbningstiden, så ressourcerne udnyttes bedst muligt. 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 mellem mennesker, styrker fællesskabet og sikrer sammenhængskraften i samfundet. Derfor er almene boliger en investering i vores alles fremtid.



AAB AFD. 117 OG DAGINSTITUTION BELIGGENHED **Ørestad Syd**

Projekt: 148 boliger og en daginstitution
Etageareal: Ca. 14.000 m²
Bygherre: AAB og Københavns Kommune
Arkitekt: Dorte Mandrup Arkitekter

| ÅRSREGNSKAB |

2021

| AG GRUPPEN A/S |

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	42
Ledelsespåtegning	43
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	44
Ledelsesberetning	46
Koncernens resultatopgørelse for 2021	49
Koncernens balance pr. 31.12.2021	50
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	51
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	51
Koncernens noter	52
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	57
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	58
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	59
Modervirksomhedens noter	60
Anvendt regnskabspraksis	61

Virksomhedsoplysninger

VIRKSOMHED

AG Gruppen A/S
Papirmester Allé 20
5250 Odense SV
CVR-nr.: 26865905
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

BESTYRELSE

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

DIREKTION

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

REVISOR

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.03.2022

Direktion

Robin Feddern
Adm. direktør - CEO

Bjarke Windeløv Graae
Direktør - COO

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 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen.

Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

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

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, 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 23.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

HOVED- OG NØGLETAL (t. kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Nettoomsætning	591.523	648.069	695.200	483.679	847.699
Bruttoresultat	125.968	98.870	154.527	111.248	135.093
Driftsresultat	52.925	22.282	81.027	42.812	78.447
Resultat af finansielle poster	75.313	109.578	726	34.275	(2.622)
Årets resultat	101.507	118.578	67.620	62.518	58.708
Balancesum	1.148.894	870.124	899.873	751.355	638.765
Investeringer i materielle anlægsaktiver	158.539	54.941	487	4.561	5.447
Egenkapital inkl. minoriteter	330.908	329.401	310.823	273.203	240.685
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	64	67	74	72	63
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	21,3	15,3	22,2	23,0	15,9
Nettomargin (%)	17,2	18,3	9,7	12,9	6,9
Egenkapitalens forrentning (%)	30,8	37,0	23,2	24,3	26,3
Soliditetsgrad (%)	28,8	37,9	34,5	36,4	37,7
Afkastningsgrad (%)	5,0	2,6	9,0	5,7	12,2

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 2021 en omsætning på 591,5 mio. kr. (2020: 648,1 mio. kr.).

Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 131,5 mio. kr. før skat (2020: 136,2 mio. kr.) og 101,5 mio. kr. efter skat (2020: 118,6 mio. kr.). Årets resultat anses for tilfredsstillende. Koncernens egenkapital udgør 330,9 mio. kr. pr. 31. december 2021.

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

Endvidere har AG Gruppen indgået samarbejde med Lægernes Pension med henblik på opførelse af boliger i Glostrup. Et samarbejde AG Gruppen har store forventninger til for fremtiden.

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

ÅRETS RESULTAT SAMMENHOLDT MED DEN FORVENTEDE UDVIKLING

Koncernens forventninger til årets resultat var at levere et godt resultat for 2021, dog med et lidt lavere resultat end i 2020. Årets resultat

med et overskud på 131,5 mio. kr. før skat, hvilket er lidt mindre end realiseret i 2020, anses dermed for værende tilfredsstillende og indenfor koncernens tidligere udmelding.

FORVENTET UDVIKLING

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

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

SÆRLIGE RISICI

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

FINANSIELLE RISICI

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

VIDENRESSOURCER

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

MILJØ- OG KLIMAPÅVIRKNING

I byggeri er risikoen for miljø- og klimapåvirkning i form af råstof- og energiforbrug, støv, støj og affald væsentlig. Koncernen er sit ansvar bevidst i forhold til miljø og klimapåvirkning. Derfor omfavner koncernen bæredygtighedsstrømningerne og arbejder aktivt for at gå forrest på forskellige initiativer, der kan være en del af løsningen.

Konkret har koncernen lavet flere tiltag, herunder:

- Fortsat arbejdet med udvikling af en formuleret bæredygtighedsstrategi med konkrete mål for affald, fejl, ressourceforbrug samt kompetence/uddannelse
- Ansatte en bæredygtighedschef i 2020 for at have endnu mere fokus på, at bæredygtighed og kvalitet tænkes ind i forretningsmodellen
- Etableret el-lade standere på koncernens nye domicil
- Vedtaget politik omkring beplantning af 10 træer pr. opført lejlighed

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

Som et led heri har en række medarbejdere gennemført et uddannelsesforløb inden for dette område. Ved at omfavne dette vurderer koncernen, at man via påvirkning af underentreprenører konkret opnår resultater i forhold til bæredygtighed samtidig med, at der er

fokus på at skabe de bedste rammer både ude og inde ved at sikre et sundt dokumenteret indeklima i boligerne for de mennesker, som skal bo eller arbejde i vores bygninger.

Endvidere har AG Gruppen iværksat arbejde med kortlægning af virksomhedens CO₂-påvirkning. Dette for indsamling af data med henblik for vedtagelse af dato omkring målsætning og politikker for at være CO₂-neutrale.

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

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

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 dennes underleverandører respekterer grundlæggende menneskerettigheder, herunder lever op til FN's Menneskerettighedserklæring og Den Europæiske menneskerettighedskonvention.

Manglende overholdelse betragtes som væsentlig misligholdelse af kontrakten.

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

ANTIKORRUPTION OG BESTIKKELSE

De væsentligste risici relateret til antikorrupcion 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 korrupcion, hvorfor det ikke er vurderet relevant med en politik for antikorrupcion og bestikkelse.

Koncernen har i 2021 udarbejdet og implementeret politik for ABAC og Sanctions, herunder et compliancesårshjul.

SOCIALE FORHOLD OG MEDARBEJDERFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

Når reglerne om øremærket barsel indføres, tilpasses modellen her-til.

REDEGØRELSE FOR DET UNDERREPRÆSENTEREDE KØN

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

REDEGØRELSE FOR POLITIK FOR DATAETIK

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

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

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

Koncernens resultatopgørelse for 2021

Note	(t. kr.)	2021	2020
2	Nettoomsætning	591.523	648.069
	Produktionsomkostninger	(465.555)	(549.199)
	Bruttoresultat	125.968	98.870
	Distributionsomkostninger	(2.241)	(2.605)
3	Administrationsomkostninger	(75.569)	(76.615)
	Andre driftsindtægter	4.767	2.632
	Driftsresultat	52.925	22.282
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.231	4.299
6	Andre finansielle indtægter	85.777	120.015
7	Andre finansielle omkostninger	(10.464)	(10.437)
	Resultat før skat	131.469	136.159
8	Skat af årets resultat	(29.962)	(17.581)
9	Årets resultat	101.507	118.578

Koncernens balance pr. 31. december 2021

Note	AKTIVER (t. kr.)	2021	2020
	Grunde og bygninger	179.066	81.150
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.626	2.146
	Indretning af lejede lokaler	58	69
	Forudbetalinger for materielle aktiver	36.613	0
10	Materielle anlægsaktiver	218.066	83.365
	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.971	10.740
11	Finansielle anlægsaktiver	13.971	10.740
	Anlægsaktiver	232.037	94.105
	Varer under fremstilling	426.100	297.843
	Fremstillede varer og handelsvarer	29.952	38.330
	Forudbetalinger for varer	27.073	22.573
	Varebeholdninger	483.125	358.746
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.801	43.715
12	Igangværende arbejder for fremmed regning	84.383	1.482
13	Andre tilgodehavender	40.778	5.218
14	Periodeafgrænsningsposter	2.136	1.209
	Tilgodehavender	142.098	51.624
15	Andre værdipapirer og kapitalandele	129.017	123.352
	Værdipapirer og kapitalandele	129.017	123.352
	Likvide beholdninger	162.617	242.297
	Omsætningsaktiver	916.857	776.019
	Aktiver	1.148.894	870.124

Note	PASSIVER (t. kr.)	2021	2020
	Virksomhedskapital	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.946	4.715
	Overført overskud eller underskud	312.962	314.686
	Egenkapital	330.908	329.401
16	Udskudt skat	34.974	5.089
17	Andre hensatte forpligtelser	9.697	19.665
	Hensatte forpligtelser	44.671	24.754
	Gæld til realkreditinstitutter	145.599	124.046
	Anden gæld	17.853	0
18	Langfristede gældsforpligtelser	163.452	124.046
18	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.978	26.427
	Bankgæld	393.396	200.525
	Deposita	5.345	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	65.796	3.351
12	Igangværende arbejder for fremmed regning	17	19.777
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.937	36.373
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.004	0
	Skyldig selskabsskat	10.206	28.150
	Anden gæld	34.184	77.320
	Kortfristede gældsforpligtelser	609.863	391.923
	Gældsforpligtelser	773.315	515.969
	Passiver	1.148.894	870.124
1	Begivenheder efter balancedagen		
4	Personaleomkostninger		
5	Af- og nedskrivninger		
20	Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
21	Eventualforpligtelser		
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23	Dattervirksomheder		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

(t. kr.)	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Foreslået ekstraordinært udbytte
Egenkapital primo	10.000	4.715	314.686	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(100.000)
Årets resultat	0	3.231	(1.724)	100.000
Egenkapital ultimo	10.000	7.946	312.962	0

(t. kr.)	I alt
Egenkapital primo	329.401
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(100.000)
Årets resultat	101.507
Egenkapital ultimo	330.908

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

Note	(t. kr.)	2021	2020
	Driftsresultat	52.925	22.282
	Af- og nedskrivninger	952	1.019
	Andre hensatte forpligtelser	(9.968)	1.846
19	Ændringer i arbejdskapital	(40.836)	84.084
	Gevinst ved salg af grunde og bygninger	(2.712)	(1.185)
	Pengestrømme vedrørende primær drift	361	108.046
	Modtagne finansielle indtægter	85.777	120.015
	Betalte finansielle omkostninger	(10.464)	(10.439)
	Refunderet/(betalt) selskabsskat	(35.437)	2.553
	Andre pengestrømme vedrørende drift	0	(4.775)
	Pengestrømme vedrørende drift	40.237	215.400
	Køb af materielle anlægsaktiver mv.	(158.749)	(54.941)
	Salg af materielle anlægsaktiver	27.850	8.571
	Køb af virksomheder	(22.747)	0
	Modtagne udbytter	0	2.500
	Nettoinvesteringer i kortfristede andre værdipapirer og kapitalandele	(5.665)	57.187
	Pengestrømme vedrørende investeringer	(159.311)	13.317
	Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering	(119.074)	228.717
	Udbetalt udbytte	(100.000)	(100.000)
	Optagelse af realkredit mv.	0	44.032
	Afdrag på realkredit mv.	(33.564)	(15.511)
	Ændring i kortfristet finansiering	172.958	(85.465)
	Pengestrømme vedrørende finansiering	39.394	(156.944)
	Ændring i likvider	(79.680)	71.773
	Likvider primo	242.297	170.524
	Likvider ultimo	162.617	242.297
	Likvider ultimo sammensætter sig af:		
	Likvide beholdninger	162.617	242.297
	Likvider ultimo	162.617	242.297

Koncernens noter

1

Begivenheder efter balancedagen

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

2

Nettoomsætning (t. kr.)	2021	2020
Detailsalg	71.727	28.421
Investorsalg	407.083	594.107
Øvrig omsætning	112.713	25.541
	591.523	648.069

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.)	2021	2020
Lovpligtig revision	481	392
Skatterådgivning	60	122
Andre ydelser	420	518
	961	1.032

4

Personaleomkostninger (t. kr.)	2021	2020
Gager og lønninger	49.329	52.638
Pensioner	16	29
Andre omkostninger til social sikring	420	372
Andre personaleomkostninger	1.358	1.200
	51.123	54.239

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	64	67
---	----	----

Ledelsesvederlag (t. kr.)	2021	2020
Direktion	3.842	3.944
Bestyrelse	450	338
	4.292	4.282

5

Af- og nedskrivninger (t. kr.)	2021	2020
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	952	983
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(8)	36
	944	1.019

6

Andre finansielle indtægter (t. kr.)	2021	2020
Renteindtægter i øvrigt	2.970	5.553
Øvrige finansielle indtægter	82.807	114.462
	85.777	120.015

Øvrige finansielle indtægter hidrører fra salg af værdipapirer og kapitalandele.

7

Andre finansielle omkostninger (t. kr.)	2021	2020
Renteomkostninger i øvrigt	10.306	10.307
Øvrige finansielle omkostninger	158	130
	10.464	10.437

8

Skat af årets resultat (t. kr.)	2021	2020
Aktuel skat	16.411	35.664
Ændring af udskudt skat	12.469	(15.612)
Regulering vedrørende tidligere år	1.082	(2.422)
Refusion i sambeskatning	0	(49)
	29.962	17.581

9

Forslag til resultatdisponering (t. kr.)	2021	2020
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	1.507	18.578
	101.507	118.578

10

Materielle anlægsaktiver (t. kr.)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Forudbetalinger for materielle aktiver
Kostpris primo	82.189	4.391	1.759	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	31	0	0
Tilgange	121.459	733	0	36.316
Afgange	(23.375)	0	0	0
Kostpris ultimo	180.273	5.155	1.759	36.316
Opskrivninger primo	19	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(19)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.058)	(2.245)	(1.690)	0
Årets afskrivninger	(657)	(284)	(11)	0
Tilbageførsel ved afgang	508	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.207)	(2.529)	(1.701)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	179.066	2.626	58	36.316

11

Finansielle anlægsaktiver (t. kr.)

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

Associerede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel
Havnefronten Horsens ApS	Odense	50,0 %

12

Igangværende arbejder for fremmed regning (t. kr.)

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

13

Andre tilgodehavender

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

14

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

15

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

16

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

	2021	2020
Primo	5.089	20.950
Indregnet i resultatopgørelsen	12.469	(15.612)
Tilgang i.f.m. køb og salg af datterselskab	17.416	(249)
Ultimo	34.974	5.089

17

Andre hensatte forpligtelser

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

18

Langfristede forpligtelser (t. kr.)	Forfald inden for 12 måneder 2021	Forfald inden for 12 måneder 2020	Forfald efter 12 måneder 2021	Restgæld efter 5 år 2021
Gæld til realkreditinstitutter	9.978	6.517	145.599	97.631
Anden gæld	0	19.910	17.853	0
	9.978	26.427	163.452	97.631

19

Ændring i arbejdskapital (t. kr.)	2021	2020
Ændring i varebeholdninger	(25.593)	27.445
Ændring i tilgodehavender	(89.769)	62.157
Ændring i leverandørgæld mv.	74.526	(5.518)
	(40.836)	84.084

20

Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser (t. kr.)	2021	2020
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	3.503	3.783

21

Eventualforpligtelser

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

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

22

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til bank, realkreditinstitutter og andre, er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på 179.066 t. kr. pr. 31.12.2021 (31.12.2020: 86.196 t. kr.).

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

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

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

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

Af koncernens likvide beholdninger henstår 64.256 t.kr. pr. 31.12.2021 (31.12.2020: 4.142 t.kr.) deponeret til sikkerhed for engagementer i kreditinstitutter. De deponerede midler pr. 31. december 2021 hidrørte i al væsentlighed fra en deponeret forudbetaling (sikkerhedsstillelse) fra en investor.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandele i det associerede selskab, Havnefronten Horsens ApS, stillet til sikkerhed. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 13.971 t.kr. pr. 31.12.2021 (31.12.2020: 10.740 t.kr.)

23

Dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel (%)
AG Development A/S	Odense	A/S	100,0
AG Construction A/S	Odense	A/S	100,0
AG Investments A/S	Odense	A/S	100,0
AG Property Management ApS	Odense	ApS	100,0
Ørestad Syd 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 Holding ApS	Odense	ApS	100,0
AG BF 1.14 ØS ApS	Odense	ApS	100,0
AG Nærheden	Odense	ApS	100,0
AG Svendborgvej ApS	Odense	ApS	100,0
RBJ Ejendomme ApS*	Odense	ApS	100,0
AG Diget ApS	Odense	ApS	100,0
Glostrup Butikstorv, Diget ApS	Odense	ApS	100,0
AG Fynsvej ApS	Odense	ApS	100,0
AG Slettensvej ApS	Odense	ApS	100,0

* Selskaberne er i regnskabsåret afhændet.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

Note	(t. kr.)	2021	2020
	Administrationsomkostninger	(120)	(2.076)
	Driftsresultat	(120)	(2.076)
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	101.112	118.276
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.033	2.302
2	Andre finansielle indtægter	43	161
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	(440)	0
3	Andre finansielle omkostninger	(4)	(2)
	Resultat før skat	101.624	118.661
4	Skat af årets resultat	(117)	(83)
5	Årets resultat	101.507	118.578

Modervirksomhedens balance pr. 31. december 2021

Note	AKTIVER (t. kr.)	2021	2020
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	327.397	301.287
6	Finansielle anlægsaktiver	327.397	301.287
	Anlægsaktiver	327.397	301.287
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	70.586	44.761
	Tilgodehavender	70.586	44.761
	Likvide beholdninger	3.042	3.054
	Omsætningsaktiver	73.628	47.815
	Aktiver	401.025	349.102

Note	PASSIVER (t. kr.)	2021	2020
	Virksomhedskapital	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	315.497	289.385
	Overført overskud eller underskud	5.411	30.016
	Egenkapital	330.908	329.401
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	239
	Gæld til tilknyttede virksomheder	69.401	18.082
	Skyldig selskabsskat	113	85
	Anden gæld	603	1.295
	Kortfristede gældsforpligtelser	70.117	19.701
	Gældsforpligtelser	70.117	19.701
	Passiver	401.025	349.102

1 Personaleomkostninger

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

(t. kr.)	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Foreslået ekstraordinært udbytte
Egenkapital primo	10.000	289.385	30.016	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(100.000)
Årets resultat	0	26.112	(24.605)	100.000
Egenkapital ultimo	10.000	315.497	5.411	0
(t. kr.)				I alt
Egenkapital primo				329.401
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(100.000)
Årets resultat				101.507
Egenkapital ultimo				330.908

Modervirksomhedens noter

1

Personaleomkostninger (t. kr.)	2021	2020
Gager og lønninger	(230)	1.489
	(230)	1.489

Der er ingen ansatte i selskabet. Af den samlede lønomkostning udgør vederlaget til selskabets bestyrelse 450 t. kr.

2

Andre finansielle indtægter (t. kr.)	2021	2020
Renteindtægter i øvrigt	43	161
	43	161

3

Andre finansielle omkostninger (t. kr.)	2021	2020
Renteomkostninger i øvrigt	4	2
	4	2

4

Skat af årets resultat (t. kr.)	2021	2020
Aktuel skat	113	85
Regulering vedrørende tidligere år	4	(2)
	117	83

5

Forslag til resultatdisponering (t. kr.)	2021	2020
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	1.507	18.578
	101.507	118.578

6

Finansielle aktiver (t. kr.)	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris primo	11.900
Kostpris ultimo	11.900
Opskrivninger primo	289.384
Andel af årets resultat	103.252
Regulering af interne avancer	(2.139)
Udbytte	(75.000)
Opskrivninger ultimo	315.497
Regnskabsmæssig værdi ultimo	327.397

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

7

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.

8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitutters og garantiselskabers låne- og forsikringsengagementer med tilknyttede og associerede virksomheder. Den samlede gæld i henhold til disse kautioner udgør 520.936 t.kr. pr. 31.12.2021 (31.12.2020: 299.881 t.kr.)

9

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Alle transaktioner med nærtstående parter er udført på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSKLASSE

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

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

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

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

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

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

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

KONCERNREGNSKABET

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

KONSOLIDERINGSPRINCIPPER

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

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

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

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

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstrukturering 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.

FINANSIELLE OMKOSTNINGER FRA TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

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

ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER

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

SKAT

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

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

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

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 virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden

har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

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

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

KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

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

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

VAREBEHOLDNINGER

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

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

TILGODEHAVENDER

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

IGANGVÆRENDE ARBEJDER FOR FREMMED REGNING

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

Såfremt salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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

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

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 nominel værdi.

MODTAGNE FORUDBETALINGER FRA KUNDER

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

SKYLDIG OG TILGODEHAVENDE SELSKABSSKAT

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

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.

