



| ÅRSRAPPORT |
2019

| AG GRUPPEN A/S |

HOLLUGÅRDS ALLÈ 12
5220 ODENSE SØ
CVR. 26865905

GODKENDT PÅ
GENERALFORSAMLING
DEN 31.03.2020

DIRIGENT

BJARKE WINDELØV GRAAE

695
mio. kr. omsatte

AG GRUPPEN FOR
I 2019. DET ER 211 MIO. KR.
MERE END ÅRET FØR.

74
medarbejdere

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

7.500
boliger

OG ERHVERVSLOKALER
HAR AG GRUPPEN
STÅET BAG.

EN HILSEN FRA AG GRUPPENS CEO

2019 blev på mange måder et begivenhedsrigt og skelsættende år for AG Gruppen. På koncernens 33-års fødselsdag, den 1. maj, skiftede vi navn fra Arkitektgruppen til AG Gruppen. Der er altid mange følelser forbundet med et navneskifte, men i ejerkredsen var vi enige om, at navnet Arkitektgruppen medførte for mange misforståelser – vi er en virksomhed, der udvikler projekter og ikke en arkitektvirksomhed. Når man skifter navn som 33-årig, så tager det naturligvis noget tid at vænne sig til det nye navn, men vi er kommet rigtigt fint fra start og har hurtigt fået navnet på plads i vores daglige arbejde. I daglig tale kalder vi os bare AG.

Året bød også på en række flotte nomineringer til vores bæredygtige boligprojekter Upcycle Studios og Ressourcerækkerne. Begge projekter er opført i tæt samarbejde med vores gode samarbejdspartner NREP og med Lendager Group og Moe som rådgivere. Det er ikke nogen hemmelighed, at projekterne har været udfordrende, blandt andet fordi vi på mange områder har benyttet helt ny teknik for forædling og genanvendelse af materialer. Men hvis ikke man udfordrer de konventionelle tanker og metoder, så finder man heller ikke fremtidens bæredygtige løsninger, og hvis vi ikke havde udfordret os selv, så havde vi heller ikke stået her i dag med to unikke projekter, der i øvrigt kom i mål næsten på budget.

Resultaterne er blevet bemærket, og til Danish Design Awards løb Upcycle Studios med prisen i

kategorien Save Resources, mens Ressourcerækkerne blev præmieret med Projektprisen af Estate Media.

Selvom vi ikke bygger for at vinde priser, så er vi naturligvis både stolte af og glade for anerkendelsen og for at være med til at fremme bæredygtighed på tværs af byggebranchen. Det gælder både i forhold til vores løbende vurdering af, hvordan vi får etableret banebrydende projekter som de to ovenstående, men også i forhold til høj miljøcertificering på vores byggerier. I dag bliver langt størstedelen af vores igangværende byggerier certificeret til DGNB Guld. Vi har arbejdet med denne certificering i flere år og har stor erfaring på området.

2019 blev også et år, som vi vil huske på grund af en række nye samarbejder, som vi forventer meget af. Kimen til forpligtende og tillidsfulde samarbejder er blevet lagt sammen med blandt andet NREP, og vi har i løbet af året også indgået samarbejder med ejendomsinvesteringsselskaberne Patrizia og Koncenton. En virksomhed som AG Gruppen har brug for samarbejdspartnere, så vi konstant kan udvikle vores virksomhed og de projekter, vi lever af. Vi lærer hele tiden nyt, når vi samarbejder med andre professionelle aktører i branchen, og i 2020 forventer vi at offentliggøre endnu flere af disse samarbejder.

Da året gik på hæld, kunne vi offentliggøre den nyhed, som måske havde størst betydning for vores medarbejdere. Koncernens medstifter Jørgen Witting solgte nemlig sine aktier og udtrådte





AG Gruppen er både strategisk og strukturelt klar til fremtiden.

Robin Feddern
CEO, ejer, AG Gruppen



af selskabet. Jørgen har siden selskabets start i 1986 været en markant person, både internt og eksternt, og personligt har jeg haft den store fornøjelse at arbejde sammen med Jørgen i 23 år.

Generationsskiftet har været undervejs i mange år, og det endelige ejerskifte har ikke givet anledning til ændringer i vores strategi eller selskabets struktur i øvrigt. I tråd med vores tradition om at tænke langsigtet indgik jeg ved samme lejlighed en aftale med direktør Bjarke Windeløv Graae om køb af 10 % af koncernens aktier. Bjarke er uddannet advokat, og med sine 35 år er han en del af den næste generation, som skal løfte koncernen til nye højder sammen med den øvrige direktion.

AG Gruppen er derfor både strategisk og strukturelt klar til fremtiden. Vi har nogle af markedets bedste medarbejdere, en omfattende pipeline, kapitalstærke partnere og gode finansieringskilder, som kan være med til at sikre omsætning og indtjening de kommende år.

I 2020 vil vi fortsætte med at fokusere på det, vi er gode til, og udvikle os yderligere inden for især byudvikling, bæredygtighed og joint venture-samarbejder. Markedet efterspørger disse kompetencer, og med vores gode samarbejder er vi godt rustet, uanset hvad fremtiden bringer.

I skrivende stund raser Corona krisen, og konsekvenserne for erhvervslivet er usikre. AG Gruppen er godt rustet til fremtiden, men vil naturligvis også blive ramt af en eventuel nedgang i markedet. ■

2019

(01.01.2019 - 31.12.2019)

Omsætning 2019

695 mio. kr.

Resultat før skat

2019

81,8 mio. kr.



Egenkapital

310,8 mio. kr.

Likvide beholdninger

(inkl. deponerede)

170,5 mio. kr.

Nettomargin

9,7 %

Soliditetsgrad

34,5 %

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

Vores opgave er at udvikle projekter, 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 både 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 og 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 gennem mere end 30 år, altid med fokus på ansvarlighed, ordentlighed og en god portion fynsk fornuft.

Og sådan vil vi fortsætte fremover.

GREENSQUARE GARDEN

BELIGGENHED

Amager Strand, København S

Projekt: 315 lejelejligheder, beboerhotel og erhvervslokale

Certificering: DGNB Guld

Etageareal: 27.968 m²

Bygherre: NREP og AG Gruppen

Arkitekt: Årstiderne Arkitekter



Bæredygtigheds certificeret byggeri

Bæredygtighed har været et centralt fokusområde for AG Gruppen gennem flere år, og grønne prioriteter er altid med, når vi udvikler nye projekter. Vi bygger med omtanke for klimaet, nærmiljøet og de mennesker, der skal bo eller arbejde i vores ejendomme. Vores byggerier er så vidt muligt bæredygtigheds certificerede, ligesom det er vigtigt for os at udvikle nye, bæredygtige løsninger på tværs af vores projekter. Men bæredygtighed handler også om at bygge i høj kvalitet – at bygge noget, der holder for eftertiden. Her er et udvalg af vores bæredygtigheds certificerede projekter.

Svanemærket, Nordens officielle miljømærke, bygger på miljø-mæssige, sociale og økonomiske kvaliteter.



HAVGLIMT

BELIGGENHED

Amager Strand, København S

Projekt: 85 lejelejligheder og to erhvervslokaler

Certificering: Svanemærket

Etageareal: 8.500 m²

Bygherre: Amager Strandvej 20 ApS

Arkitekt: Årstiderne Arkitekter



DGNB evaluerer en bygnings miljø-mæssige, økonomiske og sociale bæredygtighed.



STRANDHAVERNE

BELIGGENHED

Amager Strand, København S

Projekt: 185 lejelejligheder, beboerhotel og seks erhvervslokaler

Certificering: DGNB Guld

Etageareal: 18.845 m²

Bygherre: NREP og AG Gruppen

Arkitekt: Juul Frost Arkitekter



**LOUISE BRINK, 29 ÅR,
PARTNER MANAGER**

Bor i Strandhaverne ved Amager Strand
med sin kæreste Nicholas og snart en nyfødt søn.
Lejligheden er en fireværelses på 110 kvadratmeter.



Udsigt til hav, vindmøller og Malmø



“

NICHOLAS OG JEG har boet i Irland i en del år, og da vi skulle tilbage, vidste vi, at området var godt, fordi min søster bor i nærheden. Her er børnevenligt, og jeg kunne godt se mig selv gå en masse ture i Amager Strandpark med barnevognen. Selve lejligheden var love at first sight. Efter Dublin, hvor det er svært at finde noget af høj kvalitet, var det dejligt at træde ind i noget så lækkert og lyst. Udsigten er som på et seksstjernet hotel med hav, vindmøller og Malmø, men der er også noget rent lavpraktisk godt i, at der er et separat bryggers, så vi ikke behøver at høre på vaskemaskinen og tørretumbleren. Nu glæder vi os til at sætte vores eget præg. I Irland lejer man i reglen boliger møbleret, så vi er så klar til at give stedet vores egen identitet. Der kommer til at være soveværelse, et børneværelse og et kombineret gæsteværelse og gamerrum. Så kan jeg lukke døren, når Nicholas spiller Counter-Strike. I stuen er vi ved at indrette et hyggehjørne ved vinduet, hvor der er havudsigt. Der kommer til at være sofa og tv og en stol, hvor jeg har en forventning om at komme til at sidde en masse morgener under min barsel, når jeg er blevet vækket alt for tidligt. Forhåbentlig er jeg vågen nok til at kunne registrere solopgangen. ■

Q&A

Vi skal sikre forskellighed i fremtidens boliger

Frank Jensen, overborgmester, Københavns Kommune

“

For Københavns Kommune er det afgørende med lydhøre og visionære samarbejdspartnere, der tør og evner at gå nye veje.



Hvad er vigtigt, når du ser på boligudviklingen i København de næste ti år?

En af mine vigtigste mærkesager er, at vi udvikler København til fortsat at være en by med plads til

alle. Her spiller boligmarkedet en afgørende rolle, fordi vi bliver nødt til at sikre, at priserne holder sig i ro. Jeg ønsker nemlig ikke, at København udvikler sig som London eller Paris, hvor det kun er de rige,

som har råd til at bo i byen. Det kræver, at vi hele tiden er på forkant med udviklingen og får bygget tilstrækkeligt mange nye boliger herunder flere almene boliger til at kunne holde priserne i ro.

Over de næste ti år bliver vi 100.000 flere københavnere. Derfor skal vi bygge 60.000 nye boliger for at følge med. Og her er det afgørende at sikre et fornuftigt miks i forhold til størrelser og boligtyper.

Hvad er dine prioriteter på boligområdet?

Jeg ser gerne en større forskellighed i boligmassen, så vi får blandede boligområder med studieboliger, bofællesskaber, ejer-, leje- og almene boliger til mange forskellige målgrupper og i alle størrelser. På den måde sikrer vi en blandet by, hvor høj som lav kan møde hinanden. Derfor stiller vi bl.a. krav om 25 procent almene boliger i alle lokalplaner. I fremtiden ser jeg også meget gerne, at boligsektoren kommer længere frem i busser i forhold til bæredygtighed og den grønne dagsorden. Det kunne være mere genanvendelse af materialer, træbyggeri m.m.

Hvad er dine visioner for boligudviklingen?

Fremtidens boligmarked skal kunne tilbyde noget ekstra, og jeg tror, at det grønne og fællesskabsboliger kommer til at spille en større og større rolle. Fællesskabsboliger skal forstås bredt – vi skal for eksempel både have flere generationshuse, flere seniorbofællesskaber og flere boliger, hvor beboerne kan mødes til fællesspisning på fællesarealer.

Hvad er vigtigt for dig i forhold til dine samarbejdspartnere på dette område?

For Københavns Kommune er det afgørende med lydhøre og visionære samarbejdspartnere, der tør og evner at gå nye veje. Vi oplever heldigvis, at mange, bl.a. AG Gruppen, har fanget, at de bedste projekter opstår i tæt dialog mellem kommunen og markedet. Derfor synes jeg også, vi ser nogle rigtig flotte projekter i disse år. Og jeg fornemmer en større nysgerrighed ift. at afprøve nye modeller såsom blandede ejerforhold, seniorbofællesskaber og at gå seriøst ind i den grønne omstilling af byggeriet. Det er en udvikling, jeg kun kan støtte varmt op om. ■



Et åbent samarbejde

Rune Kock, partner, NREP

Hvad sætter du pris på i samarbejdet med AG Gruppen? Ærligheden og åbenheden. Det er, når der opstår udfordringer, at et samarbejde bliver trykprøvet. Her er AG Gruppen ekstremt løsningsorienteret og finder hurtigt en ny måde at handle på. Deres beslutningstid er kort, for de har en flad struktur, så det er en fornøjelse at samarbejde med dem.

Hvilke udfordringer oplever du, at AG Gruppen er særligt dygtige til at løse? Jeg er overordnet imponeret over, hvordan tingene kører som på en snor. De er ekstremt dygtige til at levere et budget og en tidsplan og overholde begge dele.

Hvilke kompetencer hos AG Gruppen sætter du særlig pris på? Konkret har vi gennemført to projekter, som har været skelsættende for begge vores virksomheder, Resourcerækkerne og Upcycle Studios. Her arbejdede vi med innovative byggematerialer, som gjorde projekterne mere bæredygtige. Det gav begge virksomheder nye erfaringer og spændende profiler. Mange ville aldrig turde kaste sig ud i det, for alle vidste, det ville koste blod, sved og tårer. Men der havde AG Gruppen en vilje, som er svær at finde andre steder.

Hvad kendetegner AG Gruppens medarbejdere? Ledelsen har stort fokus på hele tiden at udvikle virksomheden, så den kan reagere på nye tendenser både i Danmark og udlandet. Generelt oplever vi en medarbejdergruppe, der er stærkt fagligt engageret, og som tager ejerskab. De sidder ikke og venter på at få en instruks. De tager ansvar. ■



Løser udfordringer

Mikkel Westfall, kreativ direktør, Årstiderne Arkitekter

Hvad sætter du pris på i samarbejdet med AG Gruppen? De har været en hjørnesten i min personlige karriere, fordi de tog chancen med mig og min tegnestue, da jeg var en ganske ung arkitekt. Det giver en særlig bund i samarbejdet.

Hvilke udfordringer oplever du, at AG Gruppen er særligt gode til at løse? AG Gruppen viser stor klarhed omkring de rammer, vi har at arbejde under som arkitekter, så vi kan koncentrere vores kreative energi de rigtige steder, og husene bliver færdige til tiden. For os er det dyrt, hvis vi skal tegne et hus om fem gange, fordi en samarbejdspartner er vægelsindet – og huset bliver ikke bedre af det.

Hvilket projekt husker du særligt? Mit første hus, Skovhuset, var et projekt for AG Gruppen. Det har en særlig plads hos mig – også fordi det blev skideflot. AG Gruppen lægger altid nye lag på deres projekter, så vi sammen øger kvaliteten, og jeg sætter stor pris på den ambition.

Hvad kendetegner AG Gruppens medarbejdere? Hos AG Gruppen kan man kalde en spade for en spade. Der er mange tegninger, søm og skruer i sådan en proces, men opstår der problemer, løser vi det sammen. De er vant til at arbejde i en sammenhæng, hvor man mødes for at løse udfordringer med hver sin faglighed. Det er en del af deres kultur, og sådan har det været alle de ti år, jeg har arbejdet sammen med virksomheden. ■



Stor gennemsigtighed

Claus Braad Hansen, områdedirektør, Sydbank

Hvad sætter du pris på i samarbejdet med AG Gruppen? Som bank skal vi vide, hvad klienterne render og roder med i dagligdagen. Og der leverer AG Gruppen informationer på et meget højt niveau og med stor gennemsigtighed. Vi har løbende møder, mails og telefonsamtaler omkring forskellige projekter, og de har stor forståelse for relationen mellem en bank og en kunde, så der dukker aldrig noget op, vi ikke vidste i forvejen.

Hvilke udfordringer er AG Gruppen særligt gode til at løse? De er meget innovative og gode til at identificere og etablere samarbejder. Deres evner inden for partnerskaber gør dem i stand til at byde på større projekter, f.eks. ved at samarbejde med danske og udenlandske pensionskasser. Mange developere finder en grund og bygger et hus. AG Gruppen etablerer et fælles ejerskab med en partner, så køberen er med helt fra begyndelsen.

Hvilke kompetencer hos AG Gruppen sætter du særlig pris på? De er gode til at se potentiale og finde de rigtige grunde. F.eks. var det godt set, hvor mange muligheder der var i området omkring Amager Strandpark, som tidligere mest bestod af småindustri.

Hvad kendetegner AG Gruppens medarbejdere? De er topprofessionelle og løsningsorienterede. Vi finder tit kompromiser, og det er de dygtige til. Der er ingen, der siger: "Det skal være sådan". I stedet for at sidde i hver vores grøft finder vi et sted midt på vejen. ■

Fremtidens boliger skal skaleres til forretning, fællesskab og forskellighed

At udvikle fremtidens byggerier handler mindst lige så meget om at forstå beboernes fremtidige behov og samfundets udvikling, som det handler om at bygge selve boligerne. Hvis man for eksempel kigger på København i dag, så består en stor del af den eksisterende bygningsmasse af meget ens boliger bygget i en tid, hvor beboerne havde meget ens behov. Sådan vil det ikke være i fremtiden, hvor vi ser meget forskellige familiemønstre og lige så forskellige behov. Samtidig leder investorerne i dag efter områder med en vis skala, så de kan bygge tilpas stort og samle investeringerne. I AG Gruppen arbejder vi derfor også dedikeret på at skabe plads til både forretning og forskellighed. Vi er eksperter i at finde og udvikle de områder af byen, hvor man kan skabe noget stort og noget nyt, men også flytte rammerne for godt og ansvarligt byggeri og det gode liv i de færdige boliger. Vi vil udvikle de rigtige projekter til de rigtige områder og dermed bygge bro mellem investorerne, de gamle og nye beboere i området og de byer, vi bygger i. ■



Bjarke Windeløv Graae
COO og medejer



TERRASSEHUSENE

BELIGGENHED
Odense C

Projekt: 32 ejerlejligheder og
fire erhvervslokaler

Etageareal: 5.130 m²

Bygherre: AG Gruppen

Arkitekt: Adept

Fra stor by til storby

AG Gruppens hjemby, Odense, er i hastig udvikling i disse år, og det er altid en særlig glæde at udvikle på hjemmebane. Udviklingen af letbanen, det nye universitetshospital og ikke mindst opblomstringen af Carl Niensens Kvarter på den nu nedlagte Thomas B. Thriges Gade er med til at transformere Odense fra stor by til storby. Odenses udvikling betyder meget for os, og vi arbejder i øjeblikket på flere spændende projekter i byen.

I Carl Niensens Kvarter har vi opført Terrassehusene med 32 ejerlejligheder og fire erhvervslokaler. Terrassehusene består af fire individuelle huse, hvor hvert hus er opført med sit eget individuelle udtryk. Vi har skabt variationer i former og farver for at give hver bygning sin egen identitet og tilføjet grønne facader og tage, som underbygger visionerne om at skabe en ny innovativ bydel, der samtidig er rar at bo i. I arkitekturen er der lagt vægt på at forfine stueetagerne, hvor husene mødes omkring et hyggeligt byrum med plads til cafeer og butikker.





Blandet by i Ørestad Syd

Som udviklere tænker vi meget over, hvordan vores projekter kan bidrage til at skabe en mangfoldig og bæredygtig by med sunde fællesskaber. Vi ved, at der er brug for at blande boligformerne i byen, så et miks af unge og gamle, familier og singler, direktører og pædagoger kan bo side om side. Det skaber dialog, styrker fællesskabet og sikrer sammenhængskraften. I Ørestad Syd opfører vi en karré med private udlejningsboliger, almene boliger og en daginstitution omkring en fælles gård. Alle lejligheder er bygget af de samme materialer, så der set udefra ikke vil være forskel på de almene og de private boliger. Arkitektur skal nemlig ikke skabe skel mellem folk, men tværtimod opfordre til fællesskab og godt naboskab – og skabe rammer for, at mennesker kan mødes og lære hinanden bedre at kende.

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





AG Gruppen har bygget almene boliger i mere end 20 år og været blandt de første til at sætte den blandede by på dagsordenen.



ØRESTAD HAVE, AAB AFD. 117 OG DAGINSTITUTION

BELIGGENHED

Ørestad Syd

Projekt: 285 boliger og en daginstitution

Etageareal: 28.000 m²

Bygherre: NREP, AG Gruppen,
AAB og Københavns Kommune

Arkitekt: Dorte Mandrup Arkitekter



Byudvikling med hjerne, hjerte og holdning



Vi skal ikke tænke i siloer og se modsætninger, men samarbejde i partnerskaber på tværs og skabe nye løsninger, der gør kagen større for alle.

For AG Gruppen handler byudvikling om meget mere end boliger. Det handler om, hvem vi er, og hvem vi gerne vil være. Derfor gør vi vores ypperste for at etablere en respektfuld dialog med alle interessenter fra projektets første dag, så vi sammen kan bygge en ny del af byen med forståelse for fortiden, viden om nutiden og svar på fremtidens behov.

Først tænker vi os om og sætter os grundigt ind i det område, vi skal bygge i. Vi holder møder med politikere, borgere og lokale foreninger for at blive klogere på kvarteret og de mennesker, der allerede bor der. Vi analyserer stedets DNA og skitserer mulige udviklingsscenerier sammen med vores dygtige rådgivere, så vi kan skabe sammenhæng mellem det nye og det gamle.

Vi bruger også hjertet, fordi vi gerne vil sætte et positivt aftryk og skabe en udvikling, som ikke bare gavner vores byggeri, men hele det område, vi bygger i. Vores projekter skal bidrage med noget og skabe værdi i området og for beboerne, og vi har en klar holdning til, hvad der skaber en god by. Når vi skaber plads til både forskellighed og fællesskab i byens kvarterer, så styrker vi også sam-

menhængskraften og skaber mere helstøbte byer. Det øger tolerancen og skaber tryghed og trivsel i hverdagen.

BYUDVIKLING I EKSISTERENDE BY ELLER PÅ BAR MARK

Når vi bygger i eksisterende byområder, er vi ofte med til at forvandle gamle industriområder til nye boligområder. Det kræver respekt for, at der også skal være plads til det byliv, som var der i forvejen, og forståelse for, hvordan man får det nye til at spille sammen med det gamle. Derfor fokuserer vi altid på at have en respektfuld dialog med de lokale og sørge for, at udviklingen også giver plads til det skæve og det kreative. Samtidig skal et nyt byggeri skabe ny aktivitet og gøre områder bedre at bo i – for både kommende og eksisterende beboere.

I helt nye byområder som Ørestad Syd har vi bedre mulighed for at eksperimentere med arkitekturen og prøve nye ideer af. Det var tilfældet, da vi byggede Upcycle Studios og Ressourcerækkerne med et helt særligt fokus på bæredygtighed og upcycling. I Ørestad Syd rykker en del af bylivet

samtidig indenfor i et fælles kultur- og beboerhus for hele bydelen, som åbner i 2021. Som grundejere er vi med til at finansiere driften af det store fælleshus på 2.500 kvadratmeter, og på den måde sætter vi også vores præg på det byliv, vores byggeri er med til at skabe. Huset bliver placeret tæt på Naturpark Amager og vil skabe en naturlig bro mellem byen og naturen, på samme måde som vores bæredygtige byggerier i området bygger bro mellem beboernes grønne livsstil og de boliger, de bor i.

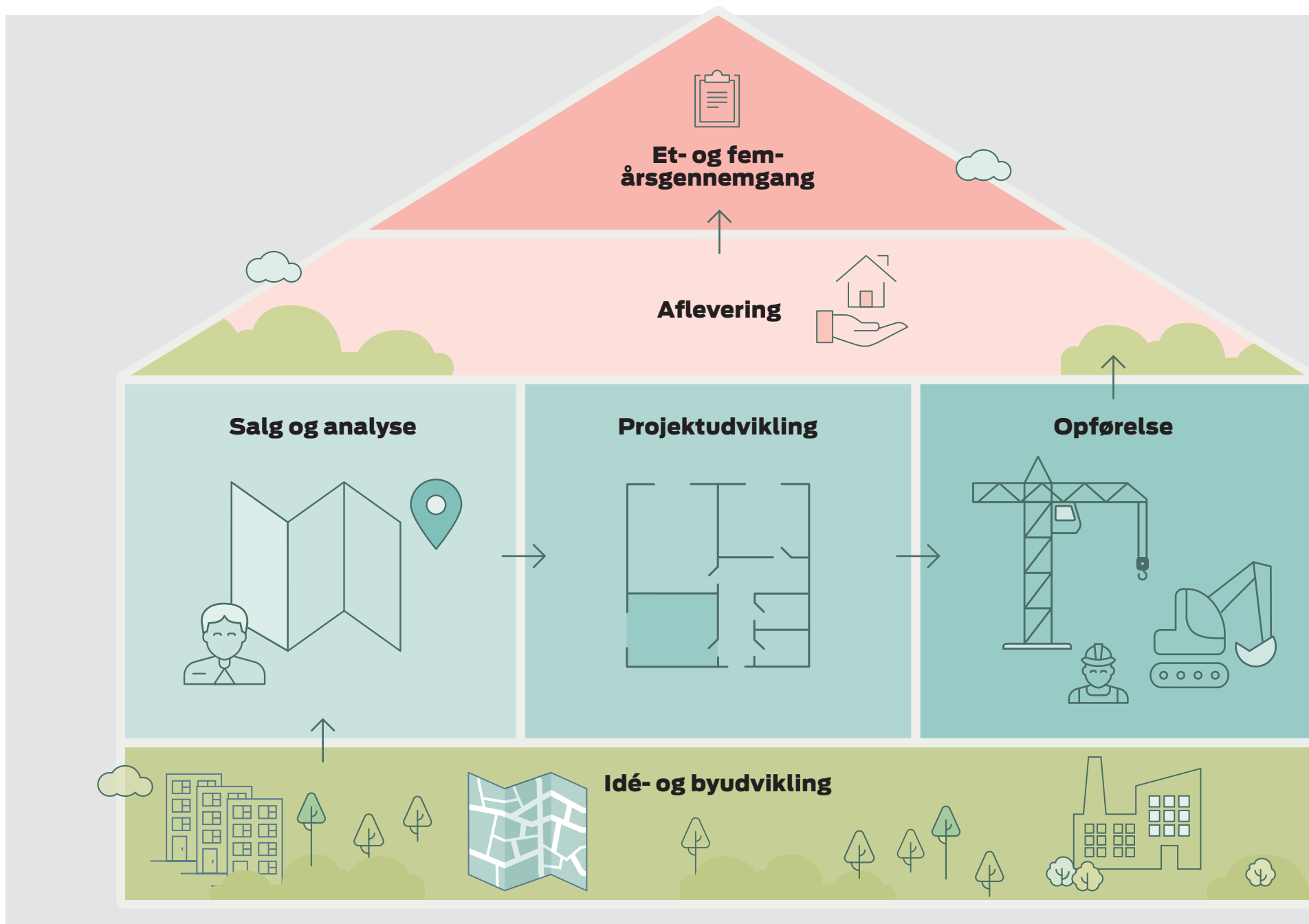
ÅBNE OG INKLUDERENDE BYRUM

Hos AG Gruppen har vi fokus på at designe åbne og inkluderende byrum som for eksempel på Søndre Havn i Køge, hvor byrummet byder på både kunst og direkte adgang til vandet. I Odense bidrager vores projekt Terrassehusene til omdannelse af den nu nedlagte Thomas B. Thriges Gade "Fra Gade til By". De 32 lejligheder og fire erhvervslejemål giver mulighed for at skabe liv og aktivitet i det nye kvarters byrum.

I Herlev er vi lige nu i gang med at udvikle et nyt boligkvarter i et erhvervsområde, hvor vi vil skabe synergi mellem virksomheder og boliger. Her bliver der mulighed for, at virksomhederne kan åbne deres kantiner, så beboerne f. eks. kan hente aftensmad på vejen hjem. For virksomhederne betyder det, at de både kan reducere deres madspild og blive en mere aktiv del af lokalområdet, og for beboerne betyder det en nemmere hverdag. På den måde sørger vi for at integrere det gamle med det nye og skabe værdi for alle i området. Vi skal ikke tænke i siloer og se modsætninger, men derimod samarbejde og udvikle nye partnerskaber og nye løsninger. Det gør kagen større for alle og skaber en bedre by, bedre boliger og bedre nabo-skaber. ■

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





Sådan arbejder vi



BYUDVIKLING

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

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

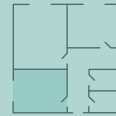


ANALYSE OG SALG

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

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

Vi går i dialog med investorer og sikrer finansiering af projektet; ofte i form af partnerskaber med pensionskasser og kapitalfonde, som vi samarbejder med gennem hele projektet. Nogle gange sælger vi som privat-, andels- eller ejerboliger.



PROJEKTUDVIKLING

Vi udvikler projektets DNA, så det passer til området.

Vi samarbejder med de bedste arkitekter og ingeniører.

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

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

Vi finder de bedste materialer og køber ind i fagentrepper.

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



OPFØRELSE

Vi søger byggetilladelse og går i jorden.

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

Vi står for den løbende kvalitetskontrol og afsluttende mangelgennemgang.



AFLEVERING

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

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



ET- OG FEMÅRSGENNEMGANG

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



Udvalgte projekter i pipeline

TIGERGÅRDEN

Hvor: Odense C
Hvad: 212 ungdomsboliger
Etagemeter: 7.732 m²

ELSE ALFELTS VEJ

Hvor: Ørestad Syd
Hvad: 71 boliger
Etagemeter: 6.500 m²

BANEMARKSVEJ

Hvor: Glostrup/Brøndby
Hvad: 663 boliger
Etagemeter: 56.670 m²

SYDHAVNSGADE

Hvor: København SV
Hvad: 384 boliger, daginstitution og plejecenter
Etagemeter: 41.067 m²

YDERLANDSVEJ

Hvor: Amager Strand
Hvad: 255 boliger
Etagemeter: 23.300 m²

SMEDELAND

Hvor: Albertslund
Hvad: 200 boliger
Etagemeter: 15.523 m²

LYSKÆR

Hvor: Herlev
Hvad: 231 boliger
Etagemeter: 18.770 m²

DANNEBROGSGADE

Hvor: Odense C
Hvad: bolig og erhverv
Etagemeter: 11.500 m²

AGERBÆKSVEJ

Hvor: Risskov
Hvad: 304 boliger og erhverv
Etagemeter: 32.000 m²

SVENDBORGVEJ

Hvor: Odense S
Hvad: 246 boliger
Etagemeter: 19.200 m²

Bæredygtighed og fællesskab i fokus

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



Hans Jørgen Nielsen
Teknisk direktør

En mere bæredygtig byggebranche

Bygge- og ejendomsbranchen er en af de helt store CO₂-syndere. Det betyder, at vi i branchen kan spille en stor rolle i forhold til at skabe et mere bæredygtigt samfund i fremtiden. I AG Gruppen vil vi tage ansvar for at skabe en grønnere byggebranche, så vi kan mindske den samlede CO₂-udledning markant. Derfor arbejder vi hele tiden på at forbedre vores processer og vores materialevalg mod mere bæredygtigt byggeri. I samspil med vores investorer har vi DGNB-certificeret flere af vores byggerier og opført nogle af Danmarks mest bæredygtige boliger: Upcycle Studios og Ressourcerækkerne i Ørestad Syd. Byggerierne er bygget med upcycledede materialer som genbrugstegl og -vinduer, overskydende træ fra Dinesen Gulve og overskydende beton fra metrobyggeriet. Vi ser det som en af vores fornemmeste opgaver at eksperimentere og prøve nye ting af for at finde frem til de mest bæredygtige løsninger. De bedste resultater kommer, når vi er agile og udvikler projekter, der passer til vores investorer ambitioner, de lokale forhold og samfundet omkring os. Det betyder også, at bæredygtighed vil stå centralt for AG Gruppen i fremtiden, så vi med god samvittighed kan skabe grønne investeringsmuligheder, grønnere byområder og gladere beboere. ■

DANMARKS FØRSTE STØRRE BOLIGBYGGERI MED GENANVENDEDE MATERIALER

I 2019 opførte og afleverede vi Ressourcerækkerne, som er Danmarks første større boligbyggeri baseret på upcycledede byggematerialer. De 92 lejligheder og rækkehuse er udviklet i samarbejde med NREP, Lendager Group og MOE – et partnerskab, som vi tidligere har opført rækkehusprojektet Upcycle Studios sammen med. Begge projekter ligger i Ørestad Syd og bygger på den cirkulære tankegang, hvor vi giver nyt liv til byggematerialer, der oprindeligt var brugt i en anden sammenhæng.

Flere og flere danskere opfatter en bæredygtig livsstil som noget helt centralt, og grønne valg styrer både store og små beslutninger i tilværelsen. Med byggerier som Ressourcerækkerne får klimabevidste danskere en mulighed for at tænke bæredygtighed helt ind i selve boligvalget og minimere miljøpåvirkningerne – uden at gå på kompromis med æstetik og kvalitet.

I Ressourcerækkerne har vi fokuseret på at genanvende materialer i stedet for at producere nye. Tilgangen forbedrer CO₂-aftrykket for konstruktionen af ejendommen væsentligt, og da de genanvendte materialer ikke bliver brændt af som affald, sparer vi samtidig miljøet for yderligere CO₂-udledning. Og som en ekstra bonus bevarer de oparbejdede materialer deres historiske og æstetiske værdier og fremstår i et smukt og unikt design.



PLANKEGULVET: Plankegulvene er udviklet af overskydende egetræsplanker fra Dinesens gulvproduktion. Gulvet er skabt af en blanding af fraserede planker og afskær. Træet skulle have været knust eller brændt, men er nu i stedet profileret på ny. Løsningen giver boligerne smukke plankegulve med et varieret udtryk, der signalerer genbrug uden at gå på kompromis med kvaliteten.

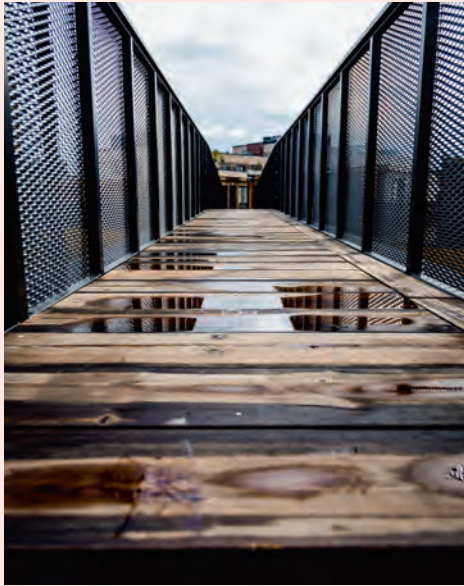


TRÆET: Facadebeklædning, altan- og terrassegulv og tagstier i Ressourcerækkerne har en helt speciel forhistorie. De er skabt af strøer og underlægge fra transporten af tunnelelementer til Københavns Metro. Træet er bearbejdet på forskellig vis og fremstår nu smukt og bæredygtigt i ejendommens facader og i altanernes bund. På den måde undgår vi, at brugbart og værdifuldt træ bliver brændt, og at nye træer bliver fældet – samtidig med at vi sparer miljøet for en masse CO₂.



◀ **MUREN:**

Murstensfacaden i Ressourcerækkerne består af udskaarne murfelter fra nedrevne bygninger. Siden 1960'erne har mursten ikke kunnet genbruges enkeltvis, da mørtlen, der binder dem sammen, er for stærk. Murstensfacaden i Ressourcerækkerne er i stedet skabt ved at skære mursten ud i felter a 1x1 meter, forarbejde dem og stable dem i et helt særligt mønster. Det giver de gode mursten et længere og grønnere liv, reducerer CO₂-udledningen og mængden af affald – og giver ejendommen en unik facade.



◀ **GANGBROEN:**

Taghaverne i Ressourcerækkerne er forbundet af en gangbro, som giver beboerne fri adgang til hele ejendommens tag og fire fælles tagterrasser. Gangbroen er skabt af et upcyclet TT-element og har samme overflade af upcyclet træ som de øvrige gangarealer på taget. TT-elementet var tidligere placeret under loftet hos metalvarefabrikken Baltic på Amager Strandvej – en fabrik, der nu er blevet revet ned for at give plads til et andet af vores projekter; boligbyggeriet No. 130. TT-elementet lever nu videre og skaber bedre muligheder for liv og fællesskab i Ressourcerækkerne.



◀ **TAGHUSE OG TAGHAVER:**

På tagterrasserne står plantekasser til rådighed for Ressourcerækkernes beboere, så alle har mulighed for at dyrke friske grøntsager og få jord under neglene. Taghaverne og tanken om, at alle har mulighed for at eje et lille grønt område, har inspiration fra den danske kolonihavetradition. Rækkehusenes taghuse er opført af 100 procent upcycledede materialer. Facaderne er bygget af frasorteret træ fra Kebony, og vinduer og døre stammer fra et energirenoveringsprojekt i en stor andelsboligforening i København NV.

RESSOURCERÆKKERNE

BELIGGENHED
Ørestad Syd

Projekt: 92 lejelejligheder
og rækkehuse

Etageareal: 9.150 m²

Bygherre: NREP og AG Gruppen

Arkitekt: Lendager Group



**ANNA HESTEHAUGE, 20 ÅR,
INFLUENCER**

Bor i Ressourcerækkerne i
Ørestad Syd med sin hund Alba. Lejligheden
er en treværelses på 84 kvadratmeter.

En frisk begyndelse





“

JEG SKULLE FLYTTE hjemmefra og havde egentlig ikke lyst til at forlade Fyn, hvor jeg kommer fra. Jeg havde kig på noget dér, men havde svært ved at finde noget, der fungerede med min hund. I august besøgte jeg så min veninde, som også bor her. Jeg kunne godt lide, at det var så lyst, lækkert og symmetrisk. Elevatoren var også vigtig for mig, fordi jeg nemt kan komme op og ned med hunden, og her er store grønne områder lige uden for døren. Når det nu er min første lejlighed, er det også en rar tanke, at alt er nyt, og jeg er lejlighedens første beboer. Det føles virkelig som en frisk begyndelse. Og det er vigtigt for mig at føle mig godt til rette, fordi jeg arbejder hjemmefra. Her har jeg især glæde af, at lyset er så godt, når jeg skal tage billeder eller lave videoer. Her bor mange unge, blandt andet et par drengegrupper i min opgang, og vi har allerede et rigtig godt sammenhold. Fra nogle af mine venner og veninder har jeg hørt, at de synes, det var sådan lidt sørgeligt, da de var flyttet, og deres forældre kørte hjem. Sådan har det slet ikke været for mig. Jeg er lige, hvor jeg vil være. ■



HØJDEPUNKTER I 2019

Januar

Vi, AG Gruppen, køber 18.865 m² grund til udvikling i Risskov, Aarhus.

Vi fejrer grunddokumentindmuring på det svanemærkede boligbyggeri Havglimt.



Februar

Investeringselskabet Koncenton køber projekt med 64 lejligheder i Høje Taastrup.



Marts



70 medarbejdere deltager i det årlige medarbejderseminar på Sørup Herregaard.

Vi deltager sammen med 26.000 branchefolk fra hele verden i ejendomsmesse MIPIM i Cannes.

Maj

Rækkehusprojekt Upcycle Studios vinder en Danish Design Award i kategorien "Save Resources".



Vi fejrer 33-års fødselsdag og skifter ved samme lejlighed navn til AG Gruppen.



Investeringselskabet Patrizia køber No. 130, et projekt med 76 lejligheder og 2 erhvervslokaler ved Amager Strand.

Rejsegilde på Ørestad Have, 163 private udlejningsboliger i Ørestad Syd.



Koncenton køber endnu et projekt, denne gang 113 lejligheder i Hillerød.

Juni

Vi deltager i Folke-mødet på Bornholm.



Vi indleder lokalplansarbejde for etablering af 18.500 m² boliger i Herlev.

Første etape af Greensquare Gardens i alt 313 DGNB Guld-certificerede udlejningsboliger ved Amager Strand afleveres.



Juli

Vi afslutter byggeriet af Ressourcerække, 92 lejligheder og rækkehuse baseret på upcycledede materialer i Ørestad Syd.



August



Ressourcerækkerne vinder Estate Medias projektpris.



Vi går i jorden med 71 DGNB Guld-certificerede boliger i Ørestad Syd.



Den årlige firmasommerfest bliver afholdt i Odense.

Medarbejderne fra København deltager i DHL-stafetten.



September



Aflevering af første etape af Skt. Jørgens Engen, 19 rækkehuse i centrum af Odense.

Første spadestik for AAB Afdeling 117, 148 almene boliger og en kommunal daginstitution i Ørestad Syd.

Rejsegilde på Strandhaverne, 186 DGNB Guld-certificerede udlejningsboliger på Amager Strandvej.

Aflevering af Havglimt, 85 svanemærkede udlejningsboliger på Amager Strandvej.

Første spadestik på Havnefronten II – 29 ejerlejligheder på havnen i Horsens.



November



Vi afslutter byggeriet af Ørestad Have, 163 udlejningsboliger i Ørestad Syd.

Vi køber grund til udvikling af 41.000 m² boliger, plejecenter og daginstitution i Sydhavnen i København, i samarbejde med NREP.

December



Vi fejrer rejsegilde for No. 130 med 76 lejligheder ved Amager Strand.

Vi holder julefrokost for ansatte og deres partnere på Grand Hotel i Odense.

Ved årets udgang træder vores medstifter Jørgen Witting tilbage og overlader ansvaret til sin mangeårige kompagnon, Robin Feddern.





EIGTVEDS ALLÉ

BELIGGENHED
Taastrup

Projekt: 64 lejligheder
Etageareal: 5.756 m²
Bygherre: Koncenton
Arkitekt: Årstiderne Arkitekter



Kvalitetsboliger for alle

Efter at vi i de seneste år primært har fokuseret på byggerier i Odense og København, var det en glæde, at vi i 2019 kunne gå i jorden i både Hillerød og Høje Taastrup. Her udvikler og opfører vi nu henholdsvis 113 og 64 lejligheder for investeringsselskabet Koncenton. Årstiderne Arkitekter har tegnet begge projekter med vægt på livskvalitet og rummelighed. Boligerne varierer fra to- til fireværelses lejligheder placeret omkring et grønt gårdrum og henvender sig således til alle, som gerne vil bo bynært og tæt på stationen i en ny og lækker kvalitetsbolig.

De runde hjørner giver bygningen et blødt udtryk og tilfører ejendommen nogle lidt skæve og anderledes lejlighedsindretninger.





AG Gruppen er en kompetent og erfaren udvikler og entreprenør, hvilket har gjort processen nem og strømlinet. Byggerierne skrider planmæssigt frem, samarbejdet med byggeledelsen er i top og kvaliteten af samme høje standard som forventet. Vi ser frem til at opføre mange flere projekter sammen med AG Gruppen.

Oliver Peters
 Investeringsdirektør, Koncenton A/S

CARLSBERGVEJ

BELIGGENHED
Hillerød

Projekt: 113 lejligheder
Etageareal: 8.000 m²
Bygherre: Koncenton
Arkitekt: Årstiderne Arkitekter

Fra industri til liebhaveri

I 2019 gik vi i jorden med projektet No. 130, som vi har udviklet og opfører for investeringsselskabet Patrizia. Med opførelsen af No. 130 kan vi snart sætte et punktum efter ti års nybyggeri ved Amager Strand med mere end 40.000 etagemeter boliger og erhvervslokaler.

No. 130 består af 76 meget forskellige bylejligheder og to erhvervslokaler direkte ud til Amager Strandpark. Det er et projekt, hvor vi har lagt vægt på at udvikle stor diversitet i lejlighederne, så de matcher de krav, der stilles af nutidens blandede familieformer og mangfoldigheden i byen. Og den særlige ånd, arkitektur og kulturhistorie, som præger det tidligere industri kvarter, er tænkt ind som en vigtig del af projektets identitet.

OMTANKE

Ved nedrivningen af den tidligere fabrik på grunden havde vi fokus på genanvendelse af de gamle materialer i nye projekter. Bl.a. er et af loftselementerne genbrugt som gangbro over gårdrummet i Ressourcerækkerne i Ørestad Syd.



NO. 130

BELIGGENHED
Amager Strand, Københavns S

Antal boliger: 76 ejerlejligheder
 og to erhvervslokaler
Etageareal: 8.754 m²
Bygherre: Patrizia
Arkitekt: Holscher Nordberg Architects

Jeg skal kunne se mig selv bo her

Som byggeleder sætter Mona E. Hansen en ære i at aflevere byggerier, hvor beboeren straks føler sig hjemme. Så hun drager omsorg for byggeriet, går grundigt alle lejligheder igennem og noterer hver eneste mangel.

En grød af skyer og regn hænger over Ørestad Syd. Men bag de gule hegn på byggepladsen går arbejdet uanfægtet videre, og inde i den grå skurvogn byder Mona E. Hansen velkommen med et veloplagt smil. Hun har netop afsluttet et projekt med 163 boliger og en parkeringskælder. Nu er hun med samme hold netop gået i jorden med næste projekt: 148 almene boliger for boligforeningen AAB og en kommunal børnehave på 2.000 kvadratmeter med tilhørende legeplads.

Begejstringen gennemsyrer hendes tilgang til det arbejde, hun blev tiltrukket af tilbage i 2002. Dengang købte hun et håndværkertilbud ved Utterslev Mose med ambition om at skabe et hjem til sin familie. Efterhånden som det faldefærdige bindingsværkshus blev renoveret, lærte Mona mere og mere om at koordinere et byggeri. Om tidsplaner, om materialer og ikke mindst om at føre en god dialog med håndværkerne.

"Dér blev min nysgerrighed grundlagt. Og da det var færdigt, var jeg stolt over at have skabt noget fra bunden. Det gav et boost at tænke på, at den

værdi, jeg havde bibragt min familie, kunne jeg hjælpe med at bibringe andre," fortæller hun.

FINDER FEJLENE

Hun uddannede sig til byggetekniker og blev i 2016 ansat i AG Gruppen. Her fører hun som byggeleder tilsyn med projekterne, sådan at de involverede håndværkere – tømrere, murere, elektrikere osv. – holder både tidsplanen og kvaliteten. Hvis en facade ikke er klar til at få monteret altaner, den uge kranen er lejet ind, finder Mona en løsning med parterne, så arbejdet glider videre.

"Tidsplanen bliver altid holdt. Uden undtagelse!" fastslår hun.

Og hendes faste greb om tidsplanen skyldes, at hendes spidskompetence ligger i byggeriets sidste fase. For der skal være tid til at udbedre fejl og mangler, og dem finder Mona ved utallige ture ind og ud af lejlighederne – med de ansvarlige håndværkere i hånden.

"På det projekt, vi netop har afsluttet, var der ved aflevering i alt kun 10-12 mangler tilbage fordelt på



“

Jeg bliver gammel i den her branche, for det er min niche.



MONAS 73 KOLLEGER

I AG Gruppen er vi omkring 74 medarbejdere fordelt på vores kontorer i Odense, Aarhus og København samt på byggepladser over hele landet. Vi har egen byggeledelse på vores byggepladser, og de faglige kompetencer går på tværs af udvikling og byggeproces. Vi gør meget for at sikre det gode arbejdsmiljø både for egne medarbejdere og for de håndværkere, der arbejder på vores byggepladser. For omverdenen viser vi det blandt andet ved den grønne smiley, som vi har fået tildelt af Arbejdstilsynet for vores gode arbejdsmiljø. Samtidig skal vores medarbejdere føle, at vi prioriterer deres udvikling, og at vi kan give dem nye muligheder både i deres hverdag og i deres karriere. Derfor har vi blandt andet også udviklet en helt ny projektleduddannelse til vores medarbejdere, ligesom netop medarbejderudvikling er et centralt fokusområde på tværs af organisationen i fremtiden.

"Jeg vågner aldrig uden at have lyst til at gå på arbejde. Det er ligesom en ring, hvor du står op og gerne vil udrette noget og bibringe værdi til projektet og kollegerne. Når det lykkes, går jeg også glad i seng. Og den ring er vigtig for mig."

163 boliger samt kælder og udendørsarealer. Det er ekstremt få, og det får vi også at vide af bygherren. Jeg ville ikke kunne acceptere andet," siger hun og vender tilbage til passionens personlige udspring:

"Jeg skal kunne se mig selv bo her. Og brugeren skal føle sig hjemme med det samme. Jeg hørte det på et tidspunkt anslået, at jeg nok burde være i hver lejlighed fem-syv gange. Men jeg er i hver lejlighed 15-20 gange. Først når jeg har sikret mig, at der ikke er spor fra vanddråber efter slutrengøringen, låser jeg døren. Og så kommer ingen derind før beboeren."

SUND FORNUFT

I samme åndedrag understreger hun, at det ikke skal lyde, som om hun ikke stoler på håndværkerne. Tværtimod.

"Det handler om, at jeg ser tingene anderledes. Og det taler vi om og får afklaret. Jeg får intet ud af at spænde ben. For mig er ordentlighed og sund fornuft vigtigt for byggeriet."

I det daglige sidder hun på kontor med projektlederen og to andre byggeledere på projektet. De drøfter løbende problemstillinger og fører dialog med entreprenørerne i en konstant balance mellem det lange, planlagte stræk og de mange indstik af pludselige udfordringer.

"Der sker – uden undtagelse – noget uforudset hver dag. En pumpe går i stykker. Der er noget plastik, som er faldet af. En rørføring er kommet for tæt på et hjørne. Så går vi ud og kigger på det og planlægger os til en løsning," siger hun og pointerer, at de vægter en god tone og konstant vidensdeling i skuret. ■



Parcelhuset flytter til byen

“Havnen tilbage til borgerne” er visionen for Horsens Kommunes udvikling af den tidligere industrihavn, som tidligere var lukket land for byens borgere. Sammen med Horsens-virksomheden Bech Gruppen opfører vi her 87 ejerlejligheder lige ved lystbådehavnen.

Tanken bag projektet har været at trække den unikke beliggenhed helt ind i boligerne. I Havnefronten bor man sammen med havnens mange aktiviteter og med havnemiljøet lige uden for døren – tæt på bymidten og med en fantastisk udsigt ud over fjorden. Stadig flere vælger at flytte tættere på byen, når børnene flytter hjemmefra. I Havnefronten har vi udviklet lejligheder inspireret af forstadens parcelhuse med to badeværelser, store opholdsrum, bryggers og gode udearealer. På den måde kan man nyde mange af parcelhusets fordele, men uden at skulle bruge tid på at passe hus og have.



Det unikke havnemiljø omkring lystbådehavnen bevares ved siden af de nye lejligheder.



HAVNEFRONTEN

BELIGGENHED
Horsens Havn

Projekt: 87 ejerlejligheder

Etageareal: 12.493 m²

Bygherre: Bech Gruppen og
AG Gruppen

Arkitekt: Ginnerup Arkitekter



**JØRN SIMMENÆS, 58 ÅR,
FOREDRAGSHOLDER**

Bor i Havnefronten i Horsens
med sin kæreste Tove Resen og hendes datter Tilde.
Lejligheden er en treværelses på 160 kvadratmeter.



Rent velvære for krop og sind



“

VI HAVDE EGENTLIG kigget på et andet sted, men så var vi hernede til et åbent hus i oktober 2018. Vi syntes, det var et smukt byggeri i lyse, fine mursten. Og så var beliggenheden ved vandet selvfølgelig tiltrækkende. Men det, der gjorde det største indtryk, var at stå i soveværelset, der vender ud mod fjorden, og tænke på, at vi ville stå op til den solopgang hver dag. For der var to ting, vi vægtede. Den ene var udsigt, den anden var lysindfald. Her får vi det hele. Til den anden side har vi udsigt ud over midtbyen og får lyset derfra om aftenen. Det påvirker sindet og er rent velvære for krop og sind. Lyset er jo en kilde til vitamin. Så vi elsker at sidde i sofaen i stuen og nyde lyset over byen. Tove holder meget af at stå i køkkenet og presse appelsiner, mens hun kigger på vandet. Når vi holder fri, sidder vi på vores østvendte terrasse fra otte til ti og får vores morgenmad. Det er simpelthen fantastisk. Siden vi er flyttet ind, har vi også lagt mere mærke til, hvordan der er tænkt på logistikken rundt i området. At man nemt og hurtigt kan komme fra lejligheden og til depotrummet eller til parkeringen. Her er simpelthen bare et godt flow. ■

| ÅRSREGNSKAB |

2019

| AG GRUPPEN A/S |

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	38
Ledelsespåtegning	39
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	40
Ledelsesberetning	42
Koncernens resultatopgørelse for 2019	45
Koncernens balance pr. 31.12.2019	46
Koncernens egen kapitalopgørelse for 2019	47
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019	47
Koncernens noter	48
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	52
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	53
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	54
Modervirksomhedens noter	55
Anvendt regnskabspraksis	56

Virksomhedsoplysninger

VIRKSOMHED

AG GRUPPEN A/S

Hollufgårds Allé 12

5220 Odense SØ

CVR-nr.: 26865905

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

BESTYRELSE

Lars Holst, formand

Boris Nørgaard Kjeldsen

Robin Feddern

DIREKTION

Robin Feddern, adm. direktør

Bjarke Windeløv Graae

REVISOR

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.03.2020

Direktion

Robin Feddern
adm. direktør

Bjarke Windeløv Graae

Bestyrelse

Lars Holst
formand

Boris Nørgaard Kjeldsen

Robin Feddern

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

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

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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, fortager 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 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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 eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Odense, den 31.03.2020

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.)	2019	2018	2017	2016	2015
Hovedtal					
Nettoomsætning	695.200	483.679	847.699	622.837	567.097
Bruttoresultat	154.527	111.248	135.093	115.536	99.281
Driftsresultat	81.027	42.812	78.447	62.332	52.991
Resultat af finansielle poster	726	34.275	(2.622)	(3.916)	(2.745)
Årets resultat	67.620	62.518	58.708	45.896	45.879
Samlede aktiver	899.873	751.355	638.765	678.068	606.511
Investeringer i materielle anlægsaktiver	478	4.561	5.447	786	5.110
Egenkapital inkl. minoriteter	310.823	273.203	240.685	205.979	180.701
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	74	72	63	54	48
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	22,2	23,0	15,9	18,5	17,5
Nettomargin (%)	9,7	12,9	6,9	7,4	8,1
Egenkapitalens forrentning (%)	23,2	24,3	26,3	23,7	28,2
Soliditetsgrad (%)	34,5	36,4	37,7	30,4	29,8
Afkastningsgrad	9,0	5,7	12,2	9,2	8,7

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

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

HOVEDAKTIVITET

AG Gruppen A/S er moderselskabet for en række af virksomheder, der beskæftiger sig med projektudvikling samt byggevirksomhed kombineret med køb og salg af fast ejendom. På igangværende byggerier agerer koncernen enten bygherre eller totalentreprenør. Arkitektbyråer, underentrepriser og rådgivningsbyråer indkøbes eksternt hos en række faste samarbejdspartnere.

Koncernen ændrede sit navn til AG Gruppen den 1. maj 2019, og bygger på mange års aktivitet under det hidtidige navn Arkitektgruppen, der blev grundlagt tilbage i 1986.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Koncernen realiserede i 2019 en omsætning på 695,2 mio. kr. (2018: 483,7 mio. kr.).

Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 81,8 mio. kr. før skat (2018: 77,1 mio. kr.) og 67,6 mio. kr. efter skat (2018: 62,5 mio. kr.). Årets resultat overstiger dermed året før og anses for tilfredsstillende. Koncernens egenkapital udgør 310,8 mio. kr. pr. 31.12.2019.

Gennem vores joint venture-samarbejder med NREP, som foreløbigt omfatter 7 projekter til en samlet projektværdi på over 3,4 mia. kr., er AG Gruppen involveret i nye, bæredygtige projekter. De sidste af disse projekter afleveres i løbet af 2020.

AG Gruppen er nu repræsenteret i hele Danmark med kontorer i både Odense, Aarhus og København, og udvikler projekter i Jylland, på Fyn og på Sjælland, med et flertal af projekterne placeret i det Storkøbenhavnske område. Der er aktuelt salgsforhandlinger om flere nye projekter, som forventes at udvikle koncernen positivt gennem 2020 og 2021.

FORVENTET UDVIKLING

Koncernen har ved begyndelsen af 2020 en særdeles stærk pipeline, der skal aktiveres. Hertil kommer, at der drøftes yderligere joint venture-samarbejder med både eksisterende og flere nye samarbejdspartnere.

Helt oplagt er den igangværende Corona-krise også mærkbar for AG Gruppen. Den hurtigt opståede økonomiske krise, som er opstået i kølvandet på det egentlige virusudbrud, sætter sig i skrivende stund som usikkerhed i markedet.

AG Gruppen står stærkt rustet til fremtiden, og vi er fortrøstningsfulde i forhold til at levere et godt resultat for 2020. Hvordan året spiller sig ud, afhænger dog af, hvor hurtigt markedet retter sig, og hvordan de finansielle investorer vælger at agere.

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 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 ejerlejligheds-

projekt indgår den variabelt forrentede byggefinansiering som et særskilt punkt i budgetteringen, og risici vedrørende udviklingen i de korte renter håndteres således individuelt for hvert enkelt projekt, inden det igangsættes.

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 mellem koncernens forskellige funktioner.

MÅL OG POLITIKKER 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, der består af 3 medlemmer og direktion, består alene af mænd. Det er koncernens mål inden 2021, at mindst 1 person af det underrepræsenterede køn repræsenteres i bestyrelsen. Koncernen arbejder aktivt med kønsbalance og anmoder om, at der altid, så vidt muligt, bringes kandidater af begge køn i spil ved rekruttering.

REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR

Samfundsansvar er en dynamisk og integreret del af koncernens strategi. 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.

MILJØ- OG KLIMAPÅVIRKNING

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

Koncernen er dets 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.

I samarbejde med gode samarbejdspartnere har koncernen været del af opførelsen af de to markante byggerier "Upcycle Studios" og "Ressourcerækkerne", der er beliggende i Ørestad Syd, og som begge inkorporerer genbrugstanker i projekterne. Koncernen valgte at prøve disse ideer af på store byggerier, da man tror på, at det skal kunne indarbejdes i koncernens naturlige drift for at være bæredygtigt, for alvor. Der har konkret været lavere CO₂-aftryk på disse projekter.

Koncernen arbejder endvidere med certificerings- og mærkningsordninger for koncernens byggerier. Flere byggerier DGNB-certificeres eller Svanemærkes. Som et led heri har en række medarbejdere gennemført et uddannelsesforløb inden for disse områder. Ved at omfavne dette vurderer koncernen, at man via påvirkning af underentreprenører konkret opnår resultater i forhold til bæredygtighed. Sideløbende med disse konkrete tiltag deltager koncernen aktivt i diverse tænketanke og netværk for at bringe nye tanker og syn på temaerne i spil. Koncernen forventer, at det vil vedblive at være et stærkt fokuspunkt fremadrettet.

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

MENNESKERETTIGHEDER

Koncernen opererer udelukkende i Danmark, som har tiltrådt FN's menneskerettighedskonventioner, hvorfor der ikke er formuleret politikker vedrørende menneskerettigheder.

ANTIKORRUPTION OG BESTIKKELSE

Koncernen arbejder udelukkende i Danmark, som er blandt de lande i verden med lavest korruption, hvorfor det ikke er vurderet relevant med en politik for antikorruption og bestikkelse.

SOCIALE FORHOLD OG MEDARBEJDERFORHOLD

Sikkerhed og et godt 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 koncernens byggepladser er i top.

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

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

Koncernen har kun registreret få ulykker på koncernens byggepladser i 2019 – og heraf ingen ulykker, hvor medarbejdere eller underentreprenørernes medarbejdere er kommet væsentligt til skade.

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes kun i et mindre omfang at få indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Koncernens resultatopgørelse for 2019

Note	(t. kr.)	2019	2018
	Nettoomsætning	695.200	483.679
3, 4	Produktionsomkostninger	(540.673)	(372.431)
	Bruttoresultat	154.527	111.248
	Distributionsomkostninger	(2.248)	(2.923)
2, 3, 4	Administrationsomkostninger	(75.140)	(71.500)
	Andre driftsindtægter	3.888	5.987
	Driftsresultat	81.027	42.812
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	825	8.091
5	Andre finansielle indtægter	7.115	34.903
	Andre finansielle omkostninger	(7.214)	(8.719)
	Resultat før skat	81.753	77.087
6	Skat af årets resultat	(14.133)	(14.569)
7	Årets resultat	67.620	62.518

Koncernens balance pr. 31. december 2019

Note	AKTIVER (t. kr.)	2019	2018
	Grunde og bygninger	35.790	42.944
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.012	1.998
	Indretning af lejede lokaler	494	714
8	Materielle anlægsaktiver	38.296	45.656
	Kapitalandele i associerede virksomheder	8.941	14.116
	Andre tilgodehavender	4.950	4.950
9	Finansielle anlægsaktiver	13.891	19.066
	Anlægsaktiver	52.187	64.722
	Varer under fremstilling	343.650	312.653
	Fremstillede varer og handelsvarer	42.541	17.248
	Forudbetalinger for varer	0	1.200
	Varebeholdninger	386.191	331.101
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.225	6.856
11	Igangværende arbejder for fremmed regning	47.310	39.870
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	14.019
	Andre tilgodehavender	6.390	22.514
	Tilgodehavende selskabsskat	1.602	0
12	Periodeafgrænsningsposter	1.905	179
	Tilgodehavender	110.432	83.438
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	180.539	179.035
	Værdipapirer og kapitalandele	180.539	179.035
	Likvide beholdninger	170.524	93.059
	Omsætningsaktiver	847.686	686.633
	Aktiver	899.873	751.355

Note	PASSIVER (t. kr.)	2019	2018
	Virksomhedskapital	10.000	10.000
	Reserve for opskrivninger	187	187
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.916	8.091
	Overført overskud eller underskud	297.720	224.925
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	30.000
	Egenkapital	310.823	273.203
14	Udskudt skat	20.950	33.478
15	Andre hensatte forpligtelser	17.819	18.386
	Hensatte forpligtelser	38.769	51.864
	Gæld til realkreditinstitutter	106.441	86.003
16	Anden gæld	1.876	0
17	Langfristede gældsforpligtelser	108.317	86.003
17	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15.511	455
	Bankgæld	285.990	214.672
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.707	107
11	Igangværende arbejder for fremmed regning	14.238	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.518	79.196
	Skyldig selskabsskat	0	7.219
	Anden gæld	44.000	38.636
	Kortfristede gældsforpligtelser	441.964	340.285
	Gældsforpligtelser	550.281	426.288
	Passiver	899.873	751.355
1	Begivenheder efter balancedagen		
10	Associerede virksomheder		
19	Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
20	Eventualforpligtelser		
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Dattervirksomheder		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019

(t. kr.)	Virksomheds-kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud
Egenkapital primo	10.000	187	8.091	224.925
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	(5.175)	72.795
Egenkapital ultimo	10.000	187	2.916	297.720

(t. kr.)	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital primo	30.000	273.203
Udbetalt ordinært udbytte	(30.000)	(30.000)
Årets resultat	0	67.620
Egenkapital ultimo	0	310.823

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019

Note	(t. kr.)	2019	2018
	Driftsresultat	81.027	42.812
	Af- og nedskrivninger	692	785
	Andre hensatte forpligtelser	(567)	3.038
18	Ændringer i arbejdskapital	(56.082)	(164.488)
	Pengestrømme vedrørende primær drift	25.070	(117.853)
	Modtagne finansielle indtægter	7.115	34.903
	Betalte finansielle omkostninger	(7.214)	(8.719)
	Refunderet/(betalt) selskabsskat	(6.024)	(5.166)
	Andre pengestrømme vedrørende drift	(29.458)	4.437
	Pengestrømme vedrørende drift	(10.511)	(92.398)
	Køb mv. af materielle anlægsaktiver	(487)	(4.561)
	Salg af materielle anlægsaktiver	7.155	6.397
	Køb af finansielle anlægsaktiver	6.000	0
	Investeringer i kapitalandele og værdipapirer	(1.504)	(7.679)
	Udlån og modtagne afdrag	0	(4.950)
	Pengestrømme vedrørende investeringer	11.164	(10.793)
	Udbetalt udbytte	(30.000)	(30.000)
	Optagelse af realkredit mv	35.949	71.653
	Afdrag på realkredit mv.	(455)	(3.966)
	Ændring i kortfristet finansiering	71.318	(7.031)
	Pengestrømme vedrørende finansiering	76.812	30.656
	Ændring i likvider	77.465	(72.535)
	Likvider primo	93.059	165.594
	LIKVIDER ULTIMO	170.524	93.059

Koncernens noter

1

Begivenheder efter balancedagen

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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes kun i et mindre omfang at få indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

2

Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor (t. kr.)

	2019	2018
Lovpligtig revision	376	336
Andre ydelser	260	135
	636	471

3

Personaleomkostninger (t. kr.)

	2019	2018
Gager og lønninger	56.625	53.576
Pensioner	169	56
Andre omkostninger til social sikring	411	2.557
Andre personaleomkostninger	1.959	0
	59.164	56.189

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	74	72
---	----	----

Ledelsesvederlag (t. kr.)

	2019	2018
Samlet for ledelseskategorier	3.642	3.515
	3.642	3.515

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

4

Af- og nedskrivninger

	2019	2018
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	692	785
	692	785

5

Andre finansielle indtægter (t. kr.)

	2019	2018
Renteindtægter i øvrigt	3.137	6.229
Øvrige finansielle indtægter	3.978	28.674
	7.115	34.903

I øvrige finansielle indtægter i 2018 indgår udloddet udbytte fra andre værdipapirer og kapitalandele.

6

Skat af årets resultat (t. kr.)

	2019	2018
Aktuel skat	17.411	9.247
Ændring af udskudt skat	(2.083)	5.287
Regulering vedrørende tidligere år	(1.195)	35
	14.133	14.569

7

Forslag til resultatdisponering (t. kr.)

	2019	2018
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	30.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	(5.175)	8.091
Overført resultat	72.795	24.427
	67.620	62.518

8			
Materielle anlægsaktiver (t. kr.)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris primo	44.038	4.280	1.739
Tilgange	0	468	19
Afgange	(7.414)	(210)	0
Kostpris ultimo	36.624	4.538	1.758
Opskrivninger primo	261	0	0
Opskrivninger ultimo	261	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.355)	(2.282)	(1.025)
Årets afskrivninger	(195)	(258)	(239)
Tilbageførsel ved afgange	455	14	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.095)	(2.526)	(1.264)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.790	2.012	494
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	35.529	2.012	494

9		
Finansielle anlægsaktiver (t. kr.)	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris primo	6.025	4.950
Kostpris ultimo	6.025	4.950
Opskrivninger primo	8.091	0
Andel af årets resultat	825	0
Udbytte	(6.000)	0
Opskrivninger ultimo	2.916	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.941	4.950

10		
Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel
Havnefronten Horsens ApS	Odense	50,0 %

11		
Igangværende arbejder for fremmed regning (t. kr.)	2019	2018
Igangværende arbejder for fremmed regning	560.855	311.245
Foretagne acontofaktureringer	(527.783)	(271.375)
Overført til gældsforpligtelser	14.238	0
	47.310	39.870

12
Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

13

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

14

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

	2019
Primo	33.478
Indregnet i resultatopgørelsen	(2.083)
Tilgang i.f.m. køb og salg af datterselskab	(10.445)
	20.950

15

Andre hensatte forpligtelser

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

16

Anden gæld	2019	2018
Feriepengeforpligtelser	1.876	0
	1.876	0

Anden gæld består af indefrosne feriepenge, der tidligst forfalder til betaling juli 2021.

17

Langfristede gældsforpligtelser (t. kr.)	Forfald inden for 12 måneder 2019	Forfald inden for 12 måneder 2018	Forfald efter 12 måneder 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.511	455	106.441	61.620
Anden gæld	0	0	1.876	0
	15.511	455	108.317	61.620

18

Ændring i arbejdskapital (t. kr.)	2019	2018
Ændring i varebeholdninger	(55.090)	(113.529)
Ændring i tilgodehavender	(25.393)	(53.499)
Ændring i leverandørgæld mv.	24.401	2.540
	(56.082)	(164.488)

19

Ikkeindregnede leje- og leasingforpligtelser (t. kr.)	2019	2018
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	3.327	5.303

20

Eventualforpligtelser

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

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

21

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt, er der afgivet pant i ejendomme og varebeholdninger, hvis bogførte værdi udgør 356.250 t.kr. pr. 31.12.2019 (31.12.2018: 291.481 t.kr.).

Koncernen har afgivet pant på 45 mio. kr. i ejendommen Bastionsparken, Farum, som er solgt med overtagelse pr. 31.12.2019. Købesummen, som pr. 31.12.2019 er indregnet under tilgodehavender fra salg, er deponeret primo 2020 og anvendt til indfrielse af lån i pengeinstitut. I forlængelse heraf er sikkerhedsstillelserne frigivet.

Endvidere har koncernen afgivet "non-pledge-erklæring" i enkelte af koncernens varebeholdninger.

I forbindelse med opnåelse af byggefinansiering til koncernens detailprojekter er der afgivet transport i moms og skattebetalinger samt salgssummer fra solgte enheder til fordel for byggelånsgivende bank.

Koncernen har indgået ansvarlige låneaftaler med datterselskaber i K/S AG-NREP Udlejningsboliger-koncernen. Resttilsagn udgør 5,6 mio. kr. pr. 31. december 2019.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandele i datterselskaberne AG Agerbæksvej 13 ApS, AG Agerbæksvej 15-17 ApS, AG Agerbæksvej 21 ApS, AG Eigtveds Allé ApS, Amager Erhvervsforening A/S, Yderlandsvej 14 ApS, AG BF 1.14 ØS ApS og AG Engen ApS stillet til sikkerhed for de pågældende selskabers låneengagementer. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 63.506 tkr. (31.12.2018: 20.220 tkr.).

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandel i det associerede selskab Havnefronten Horsens ApS og kapitalandel i P/S Ejendomsholding Banemarksvej stillet til sikkerhed. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 75.931 t.kr. (2018: 81.106 t.kr.).

Af koncernens likvide beholdninger henstår 40.954 tkr. (31.12.2018: 4.253 tkr.) deponeret til sikkerhed for engagementer i kreditinstitutter. De deponerede midler pr. 31. december 2019 hidrørte i al væsentlighed fra en deponeret forudbetaling (sikkerhedsstillelse) fra en investor.

22

Dattervirksomheder

	Hjemsted	Ejerandel (%)
AG Development A/S	Odense	100,0
AG Construction A/S	Odense	100,0
Ørestad Syd A/S	Odense	100,0
Amager Strandvej 130 ApS (solgt pr. 31.01.2019)	Odense	100,0
Ørestad Syd 2015 A/S	Odense	100,0
Amager Erhvervsforening A/S	Odense	100,0
Yderlandsvej 14 ApS	Odense	100,0
AG Ved Amagerbanen 9 ApS	Odense	100,0
AG Mårslet ApS (i frivillig likvidation)	Odense	100,0
AG Klosterbakken ApS	Odense	100,0
Amager Strandvej 100 A/S	Odense	100,0
Amager Strandvej 100 ApS	Odense	100,0
AMS 5 ApS	Odense	100,0
AG Investments A/S	Odense	100,0
AG TBT ApS	Odense	100,0
AG Engen ApS	Odense	100,0
AG BF 1.14 ØS ApS	Odense	100,0
AG Krimsvej 17B ApS	Odense	100,0
AG Eigtveds Allé ApS	Odense	100,0
Tigergården Holding ApS	Odense	100,0
Tigergården ApS	Århus	100,0
AG Carlsbergvej ApS (solgt pr. 01.07.2019)	Odense	100,0
AG Agerbæksvej 13 ApS	Odense	100,0
AG Agerbæksvej 15-17 ApS	Odense	100,0
AG Agerbæksvej 21 ApS	Odense	100,0
AG Property Management ApS	Odense	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

Note	(t. kr.)	2019	2018
1	Administrationsomkostninger	(547)	(793)
	Driftsresultat	(547)	(793)
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	66.587	61.895
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.791	1.506
2	Andre finansielle indtægter	11	333
	Andre finansielle omkostninger	0	(328)
	Resultat før skat	67.842	62.613
3	Skat af årets resultat	(222)	(95)
4	Årets resultat	67.620	62.518

Modervirksomhedens balance pr. 31. december 2019

Note	AKTIVER (t. kr.)	2019	2018
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	223.010	206.422
5	Finansielle anlægsaktiver	223.010	206.422
	Anlægsaktiver	223.010	206.422
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	65.654	64.571
	Andre tilgodehavender	0	1
	Tilgodehavende selskabsskat	2.274	1.934
	Tilgodehavender	67.928	66.506
	Likvide beholdninger	19.997	405
	Omsætningsaktiver	87.925	66.911
	Aktiver	310.935	273.333

Note	PASSIVER (t. kr.)	2019	2018
	Virksomhedskapital	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	211.108	194.520
	Overført overskud eller underskud	89.715	38.683
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	30.000
	Egenkapital	310.823	273.203
	Anden gæld	112	130
	Kortfristede gældsforpligtelser	112	130
	Gældsforpligtelser	112	130
	Passiver	310.935	273.333

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

(t. kr.)	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapital primo	10.000	194.520	38.683	30.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(30.000)
Årets resultat	0	16.588	51.032	0
Egenkapital ultimo	10.000	211.108	89.715	0

(t. kr.)	I alt
Egenkapital primo	273.203
Udbetalt ordinært udbytte	(30.000)
Årets resultat	67.620
Egenkapital ultimo	310.823

Modervirksomhedens noter

1

Personaleomkostninger (t. kr.)	2019	2018
Gager og lønninger	302	453
	302	453

Der er ingen ansatte i selskabet. Vederlaget kan henføres til selskabets bestyrelse.

2

Andre finansielle indtægter (t. kr.)	2019	2018
Renteindtægter i øvrigt	11	333
	11	333

3

Skat af årets resultat (t. kr.)	2019	2018
Aktuel skat	276	158
Regulering vedrørende tidligere år	(54)	(63)
	222	95

4

Forslag til resultatdisponering (t. kr.)	2019	2018
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	30.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	16.588	6.895
Overført resultat	51.032	25.623
	67.620	62.518

5

Finansielle anlægsaktiver (t. kr.)	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris primo	11.902
Kostpris ultimo	11.902
Opskrivninger primo	194.520
Udbytte	(50.000)
Årets opskrivninger	66.588
Opskrivninger ultimo	211.108
Regnskabsmæssig værdi ultimo	223.010

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

6

Eventualforpligtelser

Selskabet har frem til udgangen af 2019 været administrationsselskab, hvorefter Lærkedal ApS er nyt administrationsselskab i den danske sambeskatning. Selskabet 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.

7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for kreditinstitutters og garantiselskabers låne- og forsikringsengagementer med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

REGSKABSKLASSE

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

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

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

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

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

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

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

Årets transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsvilkår.

KONCERNREGSKABET

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

KONSOLIDERINGSPRINCIPPER

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet 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, hvor efter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med 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, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder 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.

RESULTATOPGØRELSE

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 kun et segment, som er projektudvikling og opførelse af fast ejendom med geografisk placering i Danmark.

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 ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

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

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 indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER

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

SKAT

Årets skat, der består af årets aktuelle 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).

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

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

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

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

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

KAPITALANDELE I TILKNYTTED E 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.

Nettopskrivning 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.

TILGODEHAVENDER

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

VAREBEHOLDNINGER

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

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

IGANGVÆRENDE ARBEJDER FOR FREMMED REGNING

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

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

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

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

TILGODEHAVENDE OG SKYLDIG SELSKABSSKAT

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede kapitalandele og udlån, der måles til kostpris på balancedagen.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

UDBYTTE

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 fremførselsberetigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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

ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE

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

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

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

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

GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER

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

OPERATIONELLE LEASINGAFTALER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

ANDRE FINANSIELLE FORPLIGTELSE

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

MODTAGNE FORUDBETALINGER FRA KUNDER

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

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.



Hollufgård, Hollufgårds Allé 12, 5220 Odense SØ, Danmark / Telefon +45 6613 3332 info@aggruppen.dk / aggruppen.dk