

# AG Development A/S


Papirmester Allé 20, 5250 Odense SV

CVR-nr. 26 86 88 66

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15-3-24

Dirigent:



.....

1874

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

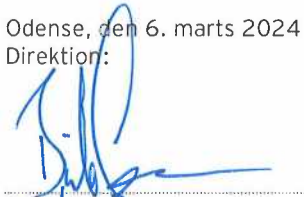
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. marts 2024

Direktion:



---

Bjarke Windeløv Graae  
adm. direktør

Bestyrelse:



---

Robin Feddern  
formand



---

Berit Hoelgaard Didriksen



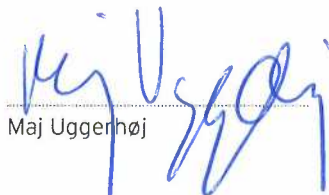
---

Bjarke Windeløv Graae



---

Boris Nørgaard Kjeldsen



---

Maj Uggerhøj

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AG Development A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AG Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

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

### Uafhængighed

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde 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 årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 6. marts 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	AG Development A/S
Adresse, postnr. by	Papirmester Allé 20, 5250 Odense SV
CVR-nr.	26 86 88 66
Stiftet	12. november 2002
Hjemstedskommune	Odense Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Robin Feddern, formand Berit Hoelgaard Didriksen Bjarke Windeløv Graae Boris Nørgaard Kjeldsen Maj Uggerhøj
Direktion	Bjarke Windeløv Graae, adm. direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

AG Development A/S indgår i en koncern med en række virksomheder, som fortrinsvis beskæftiger sig med projektudvikling samt byggevirksomhed kombineret med køb og salg af fast ejendom.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 1.292.967 kr. mod et overskud på 9.312.684 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 90.653.478 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	45.390.633	48.738.298
	Distributionsomkostninger	-1.966.317	-2.740.233
	Administrationsomkostninger	-55.514.974	-59.669.246
	<b>Resultat af primær drift</b>	-12.090.658	-13.671.181
	Andre driftsomkostninger	-16.031	-38.150
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-12.106.689	-13.709.331
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.059.169	22.532.831
2	Finansielle indtægter	9.783.113	2.866.330
3	Finansielle omkostninger	-18.100.758	-6.027.810
	<b>Resultat før skat</b>	-5.365.165	5.662.020
4	Skat af årets resultat	4.072.198	3.650.664
	<b>Årets resultat</b>	-1.292.967	9.312.684
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	35.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.059.161	9.102.256
	Overført resultat	-4.352.128	-34.789.572
		-1.292.967	9.312.684

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	32.290.476	32.305.638
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.220.592	5.011.494
		<u>36.511.068</u>	<u>37.317.132</u>
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	180.863.882	101.975.831
		<u>180.863.882</u>	<u>101.975.831</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>217.374.950</u>	<u>139.292.963</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Varer under fremstilling	8.761.121	6.156.038
	Forudbetalinger for varer	0	19.750.000
		<u>8.761.121</u>	<u>25.906.038</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.000	74.535
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	234.077.253	148.363.883
	Udskudte skatteaktiver	0	138.248
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4.083.004	3.535.229
	Andre tilgodehavender	1.957.909	917.039
	Periodeafgrænsningsposter	713.822	570.941
		<u>240.876.988</u>	<u>153.599.875</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>12.167.208</u>	<u>54.674.312</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>261.805.317</u>	<u>234.180.225</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>479.180.267</u></u>	<u><u>373.473.188</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	12.161.417	9.102.256
	Overført resultat	68.492.061	72.844.189
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>90.653.478</b>	<b>91.946.445</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	300.572	0
8	Andre hensatte forpligtelser	0	1.000.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>300.572</b>	<b>1.000.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.015.242	12.113.670
		12.015.242	12.113.670
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	107.080	118.740
	Gæld til banker	20.844.665	54.154.863
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.175.022	2.549.498
	Gæld til tilknyttede virksomheder	335.873.020	194.566.444
	Anden gæld	13.211.188	17.023.528
		376.210.975	268.413.073
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>388.226.217</b>	<b>280.526.743</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>479.180.267</b>	<b>373.473.188</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	10.000.000	9.102.256	72.844.189	91.946.445
Overført via resultatdisponering	0	3.059.161	-4.352.128	-1.292.967
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>10.000.000</b>	<b>12.161.417</b>	<b>68.492.061</b>	<b>90.653.478</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AG Development A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for AG Development A/S indgår i koncernregnskabet for AG Gruppen A/S, Odense, Danmark, (CVR-nr. 26865905)

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Salg af grunde og bygninger indgår i nettoomsætningen, når der er indgået en endelig aftale, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

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

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, omkostninger til produktionspersonale, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Under produktionsomkostninger indregnes tillige forskningsomkostninger, udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, samt afskrivning på aktiverede udviklingsomkostninger.

Endvidere indregnes hensættelse til tab på entreprisekontrakter.

#### Distributionsomkostninger

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

#### Administrationsomkostninger

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

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

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

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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

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

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

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

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

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

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af tilknyttede og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Varebeholdninger

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

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.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

##### Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

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

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2023	2022	
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.047.050	2.785.668	
Renteindtægter i øvrigt	16.723	80.662	
Andre finansielle indtægter	719.340	0	
	<u>9.783.113</u>	<u>2.866.330</u>	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.346.527	4.184.211	
Renteomkostninger i øvrigt	3.031.487	1.804.142	
Andre finansielle omkostninger	722.744	39.457	
	<u>18.100.758</u>	<u>6.027.810</u>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-4.083.004	-3.535.229	
Årets regulering af udskudt skat	195.144	-23.013	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-184.338	-92.422	
	<u>-4.072.198</u>	<u>-3.650.664</u>	
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>I alt</b>
Kostpris 1. januar 2023	32.690.979	6.611.322	39.302.301
Tilgange	374.964	208.487	583.451
Afgange	0	-51.208	-51.208
Kostpris 31. december 2023	<u>33.065.943</u>	<u>6.768.601</u>	<u>39.834.544</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	385.341	1.599.828	1.985.169
Afskrivninger	390.126	975.358	1.365.484
Tilbageførelse af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-27.177	-27.177
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>775.467</u>	<u>2.548.009</u>	<u>3.323.476</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>32.290.476</u>	<u>4.220.592</u>	<u>36.511.068</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2023	92.873.575
Tilgange	168.526.077
Afgange	-92.697.187
Kostpris 31. december 2023	168.702.465
Værdireguleringer 1. januar 2023	9.102.256
Modtaget udbytte	-12.000.000
Årets resultat	14.807.869
Egenkapitalregulering	251.292
Værdireguleringer 31. december 2023	12.161.417
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>180.863.882</b>

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ørestad Syd ApS	Odense	100,00 %
Ørestad Syd 2015 ApS	Odense	100,00 %
AG Dannebrogsgade Holding ApS	Odense	100,00 %
AG Dannebrogsgade ApS	Odense	100,00 %
Tigergården Holding ApS	Odense	100,00 %
AG Marielundvej Holding ApS	Odense	100,00 %
Ejendomsselskabet Lyskær 15 ApS	Odense	100,00 %
AG Slettensvej ApS	Odense	100,00 %
AG Solrød Strand Holding ApS	Odense	100,00 %
AG Solrød Strand ApS	Odense	100,00 %
AG Agerbæksvej 13 ApS	Odense	100,00 %
AG Agerbæksvej 15-17 ApS	Odense	100,00 %
AG Agerbæksvej 21 ApS	Odense	100,00 %
VABN ApS	Odense	100,00 %
AG Nærheden ApS	Odense	100,00 %
AG Diget ApS	Odense	100,00 %
Glostrup Butikstorv, Diget ApS	Odense	100,00 %
AG Fynsvej ApS	Odense	100,00 %
AG Havneøen Holding ApS	Odense	100,00 %
Havneøen ApS	Odense	100,00 %
Fjordhus Horsens ApS	Odense	100,00 %
Horsens Ø-Park ApS	Odense	100,00 %
Promenadehuset Horsens ApS	Odense	100,00 %

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

##### Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

kr.	31. december 2023			I alt
	Forfald inden for 12 måned	Forfald inden for 2-5 år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter	107.080	1.393.034	10.622.208	12.122.322
	107.080	1.393.034	10.622.208	12.122.322

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter afsatte omkostninger til forventede garantiforpligtelser.

#### 9 Personaleomkostninger

Lønninger	37.105.893	40.397.851
Andre omkostninger til social sikring	374.571	387.726
Andre personaleomkostninger	1.797.559	3.329.495
	<u>39.278.023</u>	<u>44.115.072</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>43</u>	<u>45</u>

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Lærkedal ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Forpligtelser i henhold til leje- og leasingkontrakter frem til udløb udgør 2.890 t.kr. pr. 31.12.2023 (31.12.2022: 2.806 t.kr.).

#### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 12.811 t.kr. er der afgivet pant i ejendom med en bogført værdi på 33.066 t.kr. pr. 31.12.2023 (31.12.22: 32.306 t.kr.).

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 8.800 t.kr. er der afgivet pant i anparter med en bogført værdi på 24.100 t.kr. pr. 31.12.2023 (31.12.2022: 24.651 t.kr.).

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 7.000 t.kr. er der afgivet pant i anparter med en bogført værdi på 7.896 t.kr. pr. 31.12.2023 (31.12.2022: 8.835 t.kr.).

AG Development A/S har stillet sædvanlige garantier over for bygherrer og entreprenører på afsluttede byggerier.

AG Development A/S har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut. Gælden i henhold til denne kaution udgør 119.730 t.kr. pr. 31.12.2023 (31.12.2022: 119.398 t.kr.).

Til sikkerhed for koncernselskabers gæld indestår AG Development A/S som selvskyldnerkautionist for 500.000 t.kr. overfor de pågældende selskabers låneengagement.

Til sikkerhed for Diget PropCo K/S' anden langfristet gæld indestår AG Development A/S som selvskyldnerkautionist over for Diget PropCo K/S' lånegiver. Gælden i henhold til denne kaution udgør 17.952 t.kr. pr. 31.12.23.

AG Development A/S har pantsat kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis bogførte værdi udgør 55.854 t.kr. (31.12.2022: 72.849 t.kr.) til sikkerhed for de pågældende selskabers låneengagementer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 12 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Lærkedal ApS, største koncern	Odense	<a href="http://www.cvr.dk">www.cvr.dk</a>
AG Gruppen A/S, mindste koncern	Odense	<a href="http://www.cvr.dk">www.cvr.dk</a>