



## AG Investments A/S

Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ  
CVR-nr. 37808970

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.04.2021

---

**Bjarke Windeløv Graae**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

AG Investments A/S

Hollufgårds Allé 12

5220 Odense SØ

CVR-nr.: 37808970

Stiftelsesdato: 17.06.2016

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Lars Holst, formand

Boris Nørgaard Kjeldsen

Robin Feddern

Bjarke Windeløv Graae

Berit Hoelgaard Didriksen

## Direktion

Robin Feddern, adm. dir.

Bjarke Windeløv Graae, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08.04.2021

## Direktion

**Robin Feddern**  
adm. dir.

**Bjarke Windeløv Graae**  
direktør

## Bestyrelse

**Lars Holst**  
formand

**Boris Nørgaard Kjeldsen**

**Robin Feddern**

**Bjarke Windeløv Graae**

**Berit Hoelgaard Didriksen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i AG Investments A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AG Investments A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 konklusioner 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Odense, den 08.04.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

**Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i unoterede kapitalandele inden for udvikling, byggeri og udlejning af ejendomme med henblik på videresalg og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede henset til selskabets aktivitet.

Selskabet har i 2020 afhændet en række projekter, som var færdigudviklet. Gevinsten herved påvirker årets resultat betydeligt. Gevinsten er indregnet under øvrige finansielle indtægter.



# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	2	<b>(27.462)</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger		(2.540.000)	(152.487)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.567.462)</b>	<b>(152.487)</b>
Andre finansielle indtægter	3	84.153.860	2.795.654
Andre finansielle omkostninger	4	(3.891.635)	(3.132.063)
<b>Resultat før skat</b>		<b>77.694.763</b>	<b>(488.896)</b>
Skat af årets resultat	5	(227.407)	83.362
<b>Årets resultat</b>		<b>77.467.356</b>	<b>(405.534)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		77.467.356	(405.534)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>77.467.356</b>	<b>(405.534)</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Varer under fremstilling		5.227.114	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>5.227.114</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.080.568	0
Udskudt skat		1.122.289	69.737
Andre tilgodehavender		281.700	0
Periodeafgrænsningsposter		189.494	341.977
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.674.051</b>	<b>411.714</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	122.343.142	141.730.607
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>122.343.142</b>	<b>141.730.607</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>41.414.665</b>	<b>190.948</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>188.658.972</b>	<b>142.333.269</b>
<b>Aktiver</b>		<b>188.658.972</b>	<b>142.333.269</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		83.684.263	6.216.907
<b>Egenkapital</b>		<b>84.184.263</b>	<b>6.716.907</b>
Bankgæld		46.000.000	45.992.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.061	182.060
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.657.628	88.636.309
Skyldig skat		1.286.016	780.917
Anden gæld		6.453.004	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>104.474.709</b>	<b>135.616.362</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>104.474.709</b>	<b>135.616.362</b>
<b>Passiver</b>		<b>188.658.972</b>	<b>142.333.269</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.216.907	6.716.907
Årets resultat	0	77.467.356	77.467.356
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>83.684.263</b>	<b>84.184.263</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Bruttofortjeneste/-tab

Der har gennemsnitligt været 0 ansatte i regnskabsåret.

## 3 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Øvrige finansielle indtægter	84.153.860	2.795.654
	<b>84.153.860</b>	<b>2.795.654</b>

Øvrige finansielle indtægter omfatter renteindtægter, udbytter og gevinster fra andre værdipapirer og kapitalandele.

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.568.673	2.117.139
Renteomkostninger i øvrigt	1.322.962	1.014.924
	<b>3.891.635</b>	<b>3.132.063</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	1.286.016	780.917
Ændring af udskudt skat	(1.052.552)	(888.474)
Regulering vedrørende tidligere år	(6.057)	24.195
	<b>227.407</b>	<b>(83.362)</b>

## 6 Andre værdipapirer og kapitalandele

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

## 7 Eventualforpligtelser

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

AG Investments A/S har indgået ansvarlige låneaftaler med datterselskaber i AGI-NREP Sydhavnsgade-koncernen. Tilsagn udgør DKK 40,453 mio. kr. til Køhlers Have ApS samt DKK 17,347 mio. til AGI-NREP III ApS. Resttilsagn udgør 14,2 mio. kr. pr. 31. december 2020.

AG Investments A/S har indgået ansvarlige låneaftaler med Lyskær JV HoldCo ApS. Tilsagn udgør DKK 10,0 mio. kr. Resttilsagn udgør 4,4 mio. kr. pr. 31. december 2020.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har AG Investments A/S afgivet pant i ejerandele i P/S Ejendomsholding Banemarksvej (nom. 4,2 mio. kr. anparten) med regnskabsmæssig værdi på 67 mio. kr.

Selskabet har afgivet pant i varebeholdninger med en bogført værdi på 5,2 mio. kr. til sikkerhed for gæld på 6,4 mio. kr., indregnet under anden gæld.

## 9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
AG Gruppen A/S, Odense, CVR-nr. 26 86 59 05

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter produktionsomkostninger.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger herunder ejendomskatter.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder, kontorholdsomkostninger, der benyttes i administrationen af virksomheden.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra associerede virksomheder samt renteindtægter fra bankindeståender.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn. Renteomkostninger knyttet til finansiering af varebeholdninger indregnes løbende som en omkostning i resultatopgørelsen.

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

### Tilgodehavender

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

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



**Skyldig og tilgodehavende skat**

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