



Årsrapport 2024

AG Gruppen A/S

Papirmester Allé 20
5225 Odense SV
CVR. 26865905

Godkendt på generalforsamling
den 05.03.2025

Dirigent

Bjarke Windeløv Graae



AG GRUPPEN

Bygget til
mennesker.
Skabt med
omtanke.



“Vi har en dyb respekt for de mennesker, vi bygger til. Man kan sige, at vi skaber rammen for deres liv,,

Bjarke Windeløv Graae
CEO, medejer, AG Gruppen

En hilsen fra AG Gruppens CEO



2024 var et travlt år i AG Gruppen: Vi har haft travlt med at igangsætte mange af de projekter, som vi lykkedes med at indgå aftaler om i 2023, sammen med vores gode samarbejdspartnere. Det er lykkedes rigtig godt, hvilket er et produkt af vores mange dygtige medarbejdere, men som også er et produkt af de samme menneskers evne til at samarbejde. Samarbejde med vores samarbejdspartnere, samarbejde med vores rådgivere og samarbejde med myndighederne. Evnen til at kunne, og lysten til at ville finde løsninger når tingene bliver svære – det er DNA i AG Gruppen. Det kendetegner også de medarbejdere vi har. De vil lykkes, og det medfører, at de som regel gør det. Det er vi stolte af.

Vi fastholder vores ambition om at være blandt de bedste i branchen til at bygge og udvikle. Og vi fastholder det samtidig med, at vi tager vores ESG-ansvar alvorligt. AG Gruppen har i mange år bygget DGNB Guld-certificerede boliger, og det vil fortsat være en ambition at have bæredygtighed som pejlemærke. Branchen bevæger sig hurtigt inden for dette område i disse år. Noget er drevet af regulering, men meget er også drevet af, at branchen gerne vil. Det vil vi også i AG Gruppen.

Årets resultat er markant forbedret i forhold til 2023. Det skyldes blandt andet en fastholdelse af et tilfredsstillende driftsresultat. Hertil kommer, at vi er lykkedes med at gennemføre nogle transaktioner, som ligeledes har påvirket årets samlede resultat positivt. Vores forretning er drevet af vores samarbejder med dygtige part-

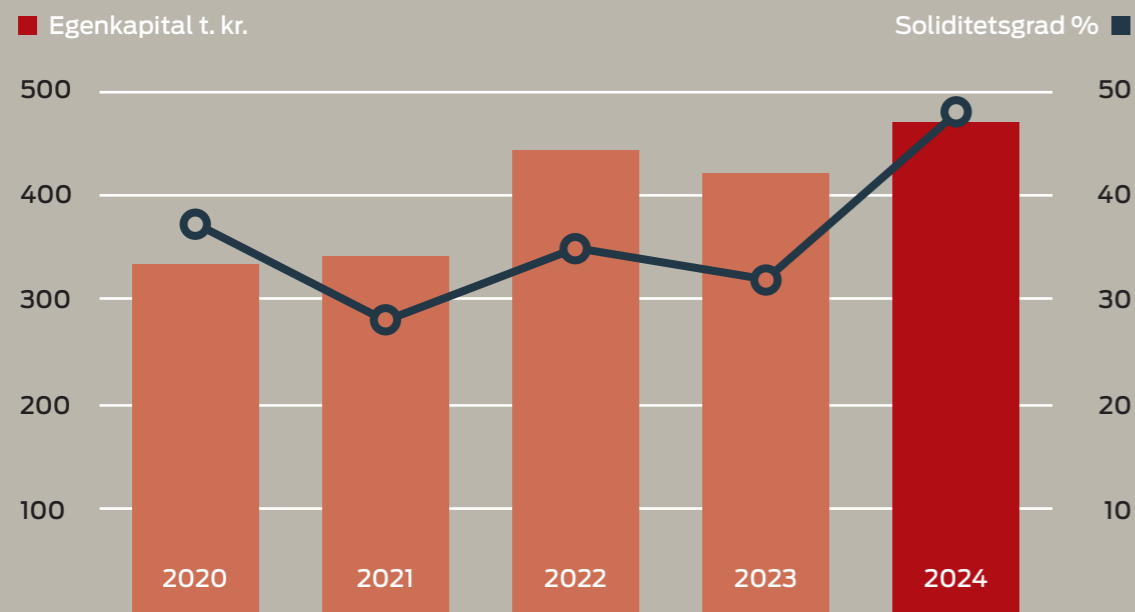
nere. Jeg vil gerne udtrykke min taknemmelighed til alle i og uden for AG Gruppen, der har medvirket til vores flotte resultater.

I vores optik var 2024 også et vidnesbyrd på, at markedet for fast ejendom er i bedring. Vi tror på, at korrektionerne på afkastkrav er ved at være implementeret i markedet, vi tror på forbedringer på renteniveauerne, og vi tror på, at investorerne igen har appetit på projektudvikling i Danmark. Det giver os optimisme for fremtiden.

AG Gruppen lægger i disse år lag på vores i forvejen stærke set-up, og gearer os til fremtidig vækst. Vi arbejder målrettet med medarbejderudvikling, bl.a. i form af vores egenudviklede projektlederuddannelse, og foretager investeringer i nye kolleger, der skal være med til at fastholde og udbygge vores førerposition inden for udvikling af fast ejendom i Danmark. I tillæg hertil ansatte vi i 2024 en intern coach, der skal være med til at tage hånd om vores kolleger. De mennesker vi omgiver os med, er AG Gruppens vigtigste ressource, og vi skal både udvikle og passe på dem. Vi er klar til fremtiden.

Bjarke Windeløv Graae
CEO, medejer, AG Gruppen

Egenkapital + soliditetsgrad



Koncernen har i de seneste år haft fokus på at konsolidere sin finansielle position. Dette afspejles i udviklingen i egenkapitalen, der er steget fra 329 mio. i 2020 til 471 mio. ved udgangen af 2024. Udviklingen er et udtryk for virksomhedens nuværende finansielle position og evne til at genere overskud.

Soliditetsgraden har ligeledes vist en yderst positiv udvikling og endte på 48,0% i 2024, hvilket stemmer overens med målsætningen om en stærk finansiell stabilitet samt en soliditetsgrad på minimum 30%.

48,0%

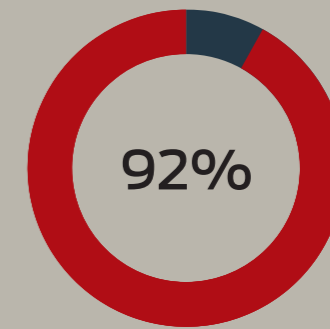
Soliditetsgrad

Soliditetsgraden viser, hvor stor en del af virksomhedens aktiver, der er finansieret med egenkapital.

100

Resultat før skat

Koncernen realiserede i 2024 et resultat før skat på 100,4 mio. kr. Resultatet er en markant forbedring i forhold til 2023, hvilket blandt andet skyldes fastholdelsen af et tilfredsstillende driftsresultat samt gennemførelsen af nogle transaktioner, som også har påvirket årets samlede resultat positivt.



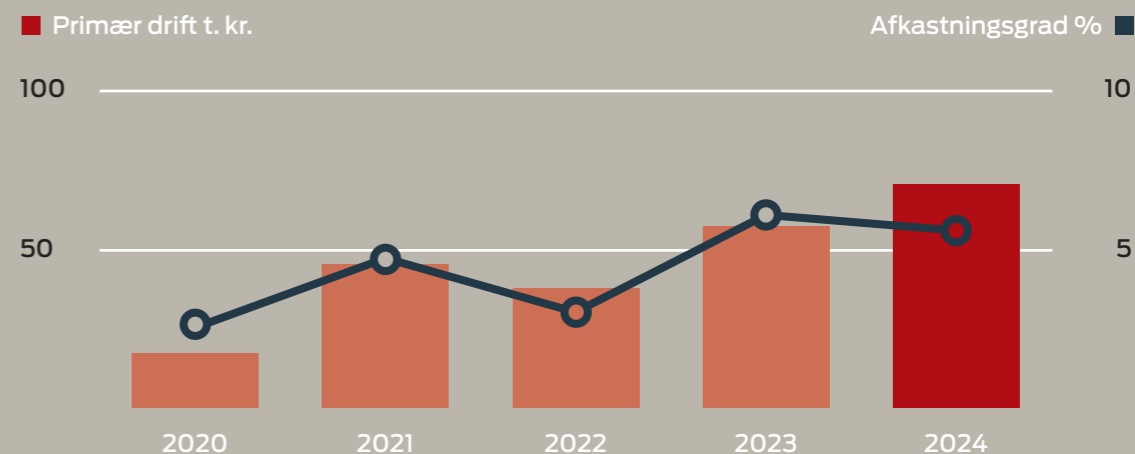
Certificeret byggeri

92% af omsætningen fra byggeprojekter kommer fra certificeret byggeri.

Primær drift + afkastningsgrad

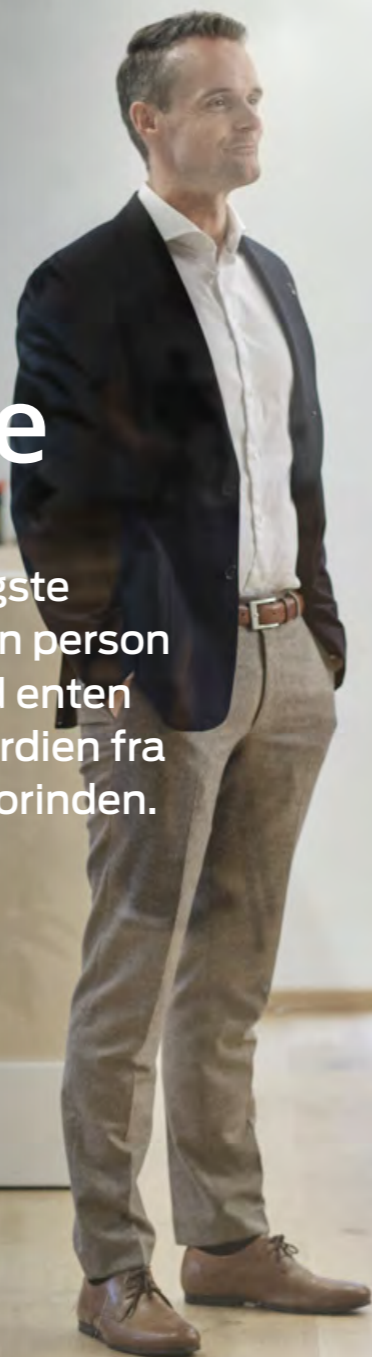
I 2024 oplevede vi en positiv udvikling i markedet med faldende renter. Dette har bidraget til en forbedring af vores driftsresultat, som overgik forventningerne og var det bedste siden 2019. Vi realiserede blandt andet salg af byggeretter til tre almene projekter og igangsatte byggeri. Koncernen afsluttede året med et fjerde

salg af byggeretter på Amager, hvor opførelsen påbegyndes i 2025. Driftsresultatet blev yderligere styrket med opstarten af nye byggeprojekter. Med yderligere planlagte projekter i 2025 forventes fortsat positive resultater. For at understøtte dette planlægger vi at investere i at styrke organisationen i 2025.



Det handler om at være værdiskabende

Vi vil skabe værdi i ordets bogstaveligste forstand. For os handler det om at den person eller den familie, der viser os tillid ved enten at leje eller købe en bolig, mærker værdien fra første møde – en værdi der er skabt forinden.



Vi gør os nemlig umage længe inden det første spadestik. Ved nøje at udvælge den gode beliggenhed, der hvor man gerne vil bo, gå i skole, få sig en uddannelse eller et arbejde.

Vi gør os umage med indretningen, materialevalg og legepladsen, der skal passe til området, til beboerne og til huslejen. Vi gør os umage med byggeriet, indflytningen og hverdagen i boligen.

Derfor ser vi os selv som en del af boligforsyningen i Danmark: Dem, der skaber de gode lejligheder, rækkehuse, plejecentre, ungdomsboliger og meget mere. Det gør vi naturligvis med en respekt for vores omgivelser, og fordi vi ved, at det kan være svært at finde en bolig til den rigtige pris, lige der, hvor de fleste gerne vil bo.

Den bolig – det gode hjem – vil vi gerne skabe, og vi vil gerne gøre det så værdifuldt, at man ikke har lyst til at flytte igen.

Ambition

2024 har været et år, hvor vi i AG Gruppen har arbejdet os ud af branchens svære betingelser. Vi har gjort os umage med at finde de gode beliggenheder, skabe de gode projekter og få liv i de nye ejendomme. Derfor præsterer vi også et flot resultat for 2024, der ruster os til fremtidige investeringer.

Vi står utroligt solidt og er en anerkendt samarbejdspartner til at udvikle fremtidens boliger. Vi har mange projekter i byggefasen, mange projekter i støbeskeen og mange boliger, der lige om lidt kan lejes eller købes.

Tilliden fra vores samarbejdspartnere kommer som et naturligt resultat af vores ambitiøse tilgang til arbejdet og ansvarlighed. Vi gør os umage, og vi vil være de bedste, man kan samarbejde med i branchen.

Det er og bliver vi kun i kraft af dygtige medarbejdere og ledere, der alle har samme ambition. Vi har i 2024 derfor valgt at investere mere i den personlige udvikling. Det betyder, at vi skaber et større og mere tydeligt fokus på ambitionerne, både som medarbejder og leder – og at vi udvikler vores ambitioner sammen. Det har været og fortsætter med at være et stort arbejde.

Derfor vil jeg også gerne give en samlet, ekstraordinær tak til alle i AG Gruppen for indsatsen i 2024. Arbejdet og resultaterne taler for sig selv – vi er stærkest sammen.

Morten Møller Iversen
COO, AG Gruppen

Året der gik

- 1. spadestik på Strandlodssund, blev taget af KAB, 3B og Københavns overborgmester
- Middelfart kommune godkender udviklingsplanen for Fynsvej
- Aflevering af de første 44 boliger på Maias Vænge i samarbejde med Lægernes Pension
- Vi har forstærket vores Asset Management afdeling med asset manager Tina Marie Østerberg
- Nyt hold praktikanter starter



- De første beboere flytter ind på Banehaverne i Brøndby/Glostrup
- John Pedersen har 10-års jubilæum

mipim®

- Vi deltager i MIPIM
- Aflevering af de sidste 56 boliger på Maias Vænge
- Endelig aflevering af Admiralens Have
- Dorthe Nielsen har 10-års jubilæum
- Vi offentliggør årsrapporten for 2023
- Udlejningen af Smedekær starter (Smedeland 8A)



- Vi afholder seminar
- Aflevering af 2. etape Banehaverne
- Longlisted til Renoverprisen for Tigergaarden (blandt de sidste 14)



- Tina P. Jakobsen har 20-års jubilæum
- 1. spadestik på Banebo sammen med KAB og SAB



- Køb af Herlev Bygade
- Aflevering af Smedekær
- Rejsegilde på 2. etape af Cikoriehaven
- Aflevering af 3. etape på Banehaverne
- Vi hepper på de rød/hvide drenge i forbindelse med EM
- Mød din nabo-arrangement i Lyskilden

Januar

Februar

Marts

April

Maj

Juni

Juli

August

September

Oktober

November

December

- Vi er på velfortjent sommerferie



- Indflytterfest i Smedekær
- Rejsegilde på Strandlodssund
- Vi afholder sommerfest
- Vores tekniske direktør Hans Jørgen Nielsen har 20-års jubilæum
- Vi begynder nedrivning på Diget
- Nyt hold af praktikanter starter



- Martin Abildtrup, ny CFO, starter
- Køb af Tagensvej, nyt projekt i København N
- Vi ansætter Jan Pytlick som coach
- Rundtur med vores nye praktikanter



- 1. spadestik på projektet i Rødovre
- 1. spadestik på plejecenteret i Sydhavnen
- Besøg af et hold studerende fra Tyskland



- TAKT undervisning med Dr. Janosch Dlouhy



- Traditionen tro afholder vi julefrokost for medarbejdere og deres ledsagere
- Godkendelse af almene boliger AAB i Rødovre/Kærene
- Salg af Lyskilden



Mere end 153.000 m² forude

Også de kommende år har vi flere spændende projekter i vores pipeline. Det er en fornøjelse at kunne se frem til mange forskellige typer af projekter – på tværs af boligformer og på tværs af landet.

Nogle udvikler vi med eksisterende samarbejdspartnere, mens andre projekter byder velkommen til nye partnere. Du kan se et udpluk af vores pipeline her:

Herlev Bygade

Beliggenhed:
Herlev

Etageareal:
Ca. 15.800 m²

Arkitekt:
P+P arkitekter



Agerbæksvej

Beliggenhed:
Aarhus

Projekt: ca. 304 boliger

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
Ca. 31.500 m²

Arkitekt:
gpp arkitekter A/S



Fyensvej

Beliggenhed:
Middelfart

Etageareal:
Ca. 46.600 m²

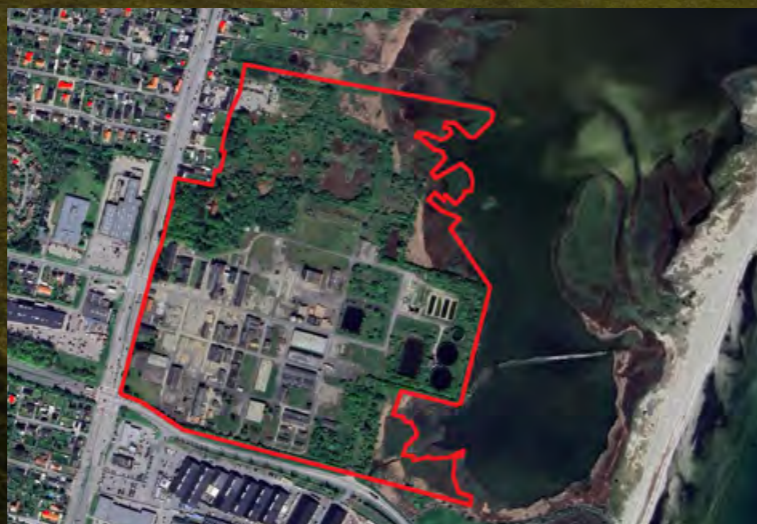
Dannebrogsgade

Beliggenhed:
Odense

Etageareal:
Ca. 17.500 m²

Københavnsvej

Beliggenhed:
Køge



Havnen i Horsens

Beliggenhed:
Horsens

Etageareal:
Ca. 38.500 m²

Arkitekt:
RUM A/S



Tagensvej

Beliggenhed:
København N

Etageareal:
Ca. 4.000 m²

Certificering:
DGNB Guld

Arkitekt:
ACT Architects





Respekt for mennesker og omverden

Hvordan skal fremtidens byer og boligområder se ud? Det er det store spørgsmål, vi hos AG Gruppen gerne vil være med til at sætte vores præg på.

Men der findes ikke et entydigt svar, for det afhænger af, hvor på Danmarkskortet man sætter knappenålen.

**Hvordan ser landskabet ud her?
Hvilket kvarter er det?
Hvilken type boliger er der behov for?
Hvem skal bo her?
Bor her nogen i forvejen?
Og hvad er byens sjæl?**

Vi forstår, at hvert sted er unikt og har sin egen karakter. Derfor sætter vi os grundigt ind i hvert områdes historie, kultur og arkitektur. Vi puster liv i gamle bygninger eller kvarterer. Vi giver nye bydele nye fortællinger og sætter natur og bæredygtighed øverst på dagsordenen.

Hos AG Gruppen har vi besluttet os for, at når vi udvikler, så gør vi det altid med et 360 graders hensyn til den kontekst, vi befinder os i. Med dialog, idéer og åben bog mødes vi om bordet med investorer, kommune, interessenter og beboere. Så vi kan opføre bæredygtige hjem med respekt for mennesker, sted og historie. Bygget af holdbare materialer, der konstant optimeres efter klimaaftryk og teknologi.

For os er boliger nemlig ikke masseproducerede kvadratmeter. En bolig er også et hjem, en investering og et aftryk i historien, der skal være så tro mod stedet, at ingen vil drømme om at rive dem ned i fremtiden.

For os er det den bedste og mest rigtige måde at udvikle et byggeri. Alt andet ville faktisk være respektløst.

Et grønt åndehul vokser frem

På en tidligere industrigrund stak vi spaden i jorden og byggede Admiralens Have: 240 nye lejligheder og række-huse. Ud over den indre kvalitet i boligerne har vi i høj grad også tænkt over livet mellem husene. Det nye kvarter bindes sammen af snoede stisystemer og grønne oaser i form af en naturlegeplads, en sø til opsamling af regnvand, stauder og blomstrende træer. Altså et fælles grønt åndehul, der danner rammen for et godt børne- og voksenliv.

Hvor byliv møder naturliv

Grunden ligger ud til Svendborgvej og omkranses af Egelundsvej, Stationsvej og Hjallesgade.

Med letbanen uden for døren får man her det bedste fra verdener – luft og natur kombineret med nærheden til det pulserende byliv.

På den måde er Admiralens Have endnu et fint eksempel på en af de grundlæggende tendenser, vi ser i moderne ejendomsudvikling: en tydeligere integration og samspil mellem natur og boliger.

Det DGNB Guld-certificerede byggeri er i øvrigt opkaldt efter den have, der hørte til portnerboligen i den gamle maskinfabrik, der lå på grunden. Nu bliver det således til en ny og større have, som endnu flere i Odense kan nyde.

Det er altid sjovt at bygge på hjemmebane

Vores hjemby, Odense, gennemgår disse år en spændende udvikling mod at blive en bæredygtig storby. I AG Gruppen er vi selvfølgelig stolte, hver gang vi får lov til at udvikle projekter på hjemmebane. Vores nye projekt i Hjallesø, bare fire kilometer syd for byens centrum, er ingen undtagelse.

Admiralens Have

Beliggenhed:
Odense S

Projekt:
240 familieboliger

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
Ca. 19.200 m²

Bygherre:
Koncenton

Arkitekt:
Arkitema Architects K/S

Afleveret: 1. marts 2024

Asset Management skaber værdi for lejerne

Med to nye ansigter i Asset Management lægger AG Gruppen nu endnu flere kræfter i at optimere oplevelsen for de mennesker, der bor til leje i vores ejendomme.

På mange måder er det en naturlig forlængelse af vores ønske om at udvikle og bygge boliger, folk har lyst til at blive boende i. Til at varetage opgaven har vi ansat Tina Marie Østerberg, asset manager, og Christoffer Cardél, financial analyst.

Med 25 års erfaring i ejendomsbranchen og Property Management kommer Tina med vigtige indsigter fra den direkte kontakt med lejerne.

"Det, jeg har taget med mig fra min baggrund, er indsigterne fra det virkelige liv i ejendomsbranchen. Jeg kender lejernes spørgsmål og de daglige ting, der skal løses. Det vigtige er, at vi tør være tæt på lejerne og tale med dem. Men også tage action, når vi skal. Så der bliver en god balance mellem ejere og lejere."

Christoffers tilgang er data og analyse. Han supplerer Tinas indsigter med den mere datadrevne del af Asset Management disciplinen.

"Jeg ser helt grundlæggende på, hvordan ejendommen performer - både på det helt overordnede plan og ned i detaljen på den enkelte lejer. De tal, jeg primært kigger på, er lejeindtægt, churn og tomgang i ejendommene. Når vi holder det sammen med Tinas erfaringer fra det virkelige liv, får vi et godt overblik over ejendommens styrker og mulige svagheder."

Tina fortæller, "Vi bygger jo det vigtigste i folks liv: Deres hjem. Det har jeg personligt stor respekt for. Derfor begynder Asset Management også allerede i

udviklingsfasen. Vores fælles opgave er at se på, hvordan vi kan skabe nogle boliger og nogle rammer, der gør lejerne glade, så vi kan fastholde dem både nu og i fremtiden. For uden lejere er en ejendom ingenting værd. Her kan vi bidrage med reelle indsigter og data omkring lejerne. Det højner ganske enkelt værdien af ejendommen."

"Vores mål i fremtiden er, at lejerne fortsat vil tilvælge et lejemål, når de ser vores navn på facaden. Derfor ser vi også på, hvordan vi kan skille os ud og gøre lejemålene endnu mere attraktive. Det kan være ved at tilbyde flere valgmuligheder. Eller ved at skabe et stærkere tilhørsforhold gennem et community, hvor vi faciliterer fællesskaber, som lejerne tager med videre f.eks. barselsgrupper, strikkegrupper eller fællesspisning. Altså et fællesskab, hvor oplevelsen er, at her passer man på hinanden."

Christoffer fortsætter, "Noget, vi også kigger på, er, hvordan vi kan tænke boligerne mere funktionelle, så de for eksempel ikke bliver for små for hurtigt, når familien vokser, men i stedet kan imødekomme lejernes livsfaser. Data viser os, at der er relativ hurtig udskiftning på 2-værelses boliger. Selvom denne størrelse lejligheder også hurtigt bliver lejet ud igen, så kigger vi allerede i udviklingsfasen på, hvordan vi kan gøre dem mere fleksible."

Tina: "En anden vigtig faktor for ejendommens værdi er, hvorvidt investorerne tænker kortsigtet eller langsigtet. Valget af de rigtige materialer kan for eksempel

have afgørende betydning for ejendommens videre drift. Gode materialer giver mindre vedligeholdelse. Det gavner driftsøkonomien og tæller selvfølgelig også i ESG-regnskabet. Vi vil jo altid helst bygge bedst mulig kvalitet for pengene, så vores bygninger holder længe. Den filosofi deler vi heldigvis med vores investorer. Maias Vænge i Ballerup, som vi byggede sammen med Lægernes Pension, er et fint eksempel på dette."

Tina slutter af med en vigtig pointe i forhold til Asset Management: "Vi skal altid huske på, at for os er ejendommene som udgangspunkt en investering. Men for lejerne er det et hjem. Den balance mellem to interesser er afgørende at forstå, hvis man skal lykkes."

Tina Marie Østerberg, asset manager
Christoffer Cardél, financial analyst



Marielundvej
Beliggenhed:
 Herlev
Projekt: 165 lejligheder
Certificering:
 DGNB Guld
Etageareal: 13.200 m²
Bygherre:
 Lægernes Pension
 og AG Gruppen
Arkitekt: Nova 5

Ønsket om at gøre en positiv forskel i nærmiljøet

I samarbejdet med Lægernes Pension opfører vi mere end 900 boliger fordelt på 5 projekter, lokaliseret ved Amager Strand og i omegnskommunerne. Fælles for alle projekterne er, at de integreres naturligt i områdernes ånd, men samtidig tilføjer noget nyt.

Boligbyrden i Storkøbenhavn er stigende, og ved at udvikle attraktive boliger og boligområder, giver vi en bred gruppe af boligsøgende muligheden for at bosætte sig i hovedstaden.

Biodiversiteten som en grøn rettesnor

I gårdrummene er der planlagt legepladser og hyggelige opholdskroge mellem parktræer, stauder og buske, som også bliver en naturlig del af områdernes mange oaser og åbne grønne gårdrum, der forbinder boligerne.

Fællesskaber på tværs af generationer

Vi tror på at mangfoldige boligområder, hvor der er plads til alle aldersgrupper, og hvor vi bor dør om dør, giver en meningsfuld hverdag. At høre de mindstes latter, når de leger på områdetets legepladser, sludderer, når man møder naboen, enten i gården eller i den lokale dagligvarebutik medfører en følelse af trykthed, tilhørsforhold samt fællesskab på tværs af generationer.

Som f.eks. på Maias Vænge i Ballerup, hvor et eksisterende plantebælte danner rammen om de mange små legepladser, insekthoteller og fuglekasser og giver selv de mindste beboere mulighed for at følge livets gang i insekternes verden fra tætteste hold. Men biodiversitet er ikke kun jordnært. På Marielundvej i Herlev fører vi blomsterengen videre op af facaderne og bringer dermed biodiversiteten op i 5. sals højde.

VABN
Beliggenhed:
 København S
Projekt: 210 lejligheder
Certificering:
 DGNB Guld
Etageareal: 14.400 m²
Bygherre:
 Lægernes Pension
 og AG Gruppen
Arkitekt: Nova5



Rødovre
Beliggenhed: Rødovre
Projekt: 173 lejligheder
Certificering:
 DGNB Guld
Etageareal: 13.700 m²
Bygherre:
 Lægernes Pension
 og AG Gruppen
Arkitekt:
 ACT Architects

Diget
Beliggenhed: Glostrup
Projekt: 262 lejligheder og en dagligvarebutik
Certificering:
 DGNB Guld
Etageareal: 19.000 m²
Bygherre:
 Lægernes Pension
 og AG Gruppen
Arkitekt: RUM A/S



Maias Vænge
Beliggenhed: Ballerup
Projekt: 100 lejligheder
Certificering:
 DGNB Guld
Etageareal: Ca. 6.600 m²
Bygherre:
 Lægernes Pension
 og AG Gruppen
Arkitekt:
 ACT Architects



Sådan projektudvikler vi i AG Gruppen

Fordi vores ambition er at drive den positive udvikling af byer og områder, benytter vi os ikke af nemme standardløsninger eller hyldevarer. Den måde, vi ejendomsudvikler på, kan ikke sættes på formel som en simpel lineær proces. Tværtimod. Hvert projekt har sit

eget liv, som altid bestemmes ud fra den kontekst, det skal bygges ind i. Der er dog en række fællestræk, som kendetegner de overordnede rammer for, hvordan vi angriber et projekt. Der sker nemlig en hel del, inden vi når til det første spadestik.

Entreprenør >



Byggeproces
Indkøb

< Materialer

Investor >



Rammebudget
Projekt
Arkitektskitser

< Kommune



Borgere
Område/by



Byudvikling – analyse af område, by og beboere

Hvert projekt udspringer fra en prik på landkortet. Det kan være alt fra en bar mark, en byggegrund i en bydel, til et gammelt industriområde, der skal byfornyes. Her ser vi først og fremmest på, hvordan vi kan bidrage positivt til området, byen og dem, der skal bo der. Her begynder de første konceptuelle tanker.



Projektudvikling – dialog, skitser og budget

Når tanken er født, skal den trykprøves. Det kræver kompetencer, der kan arbejde både visionært og konkret. Men også kompetencer der er i stand til at indgå dialog med alle relevante interessenter. I AG Gruppen har vi gennem mange år opbygget et stærkt netværk, som vi flittigt inddrager i denne fase, hvor vi skaber projektets egentlige fundament.

Vi har et tillidsfuldt samarbejde med lokalpolitikere, kommuners teknik- og miljøfolk, borgergrupper og andre som kan hjælpe os med indsigt i byen, området og de mennesker, der en dag skal flytte ind. Deres værdifulde input tager vi videre til arkitekterne, der skitserer og visualiserer projektet indenfor det rammebudget, vores projektteam sætter.

Denne samlede projektbeskrivelse fungerer som grundlag for indgåelse af aftale med en konkret investor.



Byggeproces – planlægning, materialer og indkøb

Det er en afgørende forudsætning for et succesfuldt byggeri, at byggeprocessen planlægges og eksekveres til perfektion. I AG Gruppen har vi et tæt samarbejde mellem projekt- og indkøbsafdeling. De arbejder kontinuerligt med at optimere på tid, pris og performance, men selvfølgelig også på projekters samlede bæredygtighed.

De sikrer, at vi kommer sikkert fra tanke til handling. At vi teamer op med de bedste entreprenører på byggepladsen, og at de får de optimale materialer at arbejde med. Så vi står skarpest muligt, når spaden stikkes i jorden.

Dobbelt væsentlighedsanalyse



- ESG - Environmental**
1. Klimaændringer
 2. Forurening
 3. Vand og havressourcer
 4. Biodiversitet og økosystemer
 5. Cirkulær økonomi

- ESG - Social**
1. Egen arbejdsstyrke
 2. Arbejdstagere i værdikæden
 3. Berørte samfund
 4. Forbrugere og slutbrugere

- ESG - Governance**
1. Virksomhedsadfærd

Dobbelt væsentlighedsanalyse

I AG Gruppen har vi i 2024 som en del af vores bæredygtighedsindsats og ny lovgivning arbejdet med dobbelt væsentlighedsanalyse.

Arbejdet har krævet kendskab til alle aspekter af virksomheden, hvorfor involvering af både eksterne rådgivere samt repræsentanter fra hele organisationen har været væsentlig. Set fra både et finansielt- og påvirkningsperspektiv understøtter analysen vores arbejde med de mest relevante bæredygtighedsområder for vores virksomhed og skal dermed være med til at sikre en både økonomisk ansvarlig og socialt bevidst indsats i AG Gruppen.

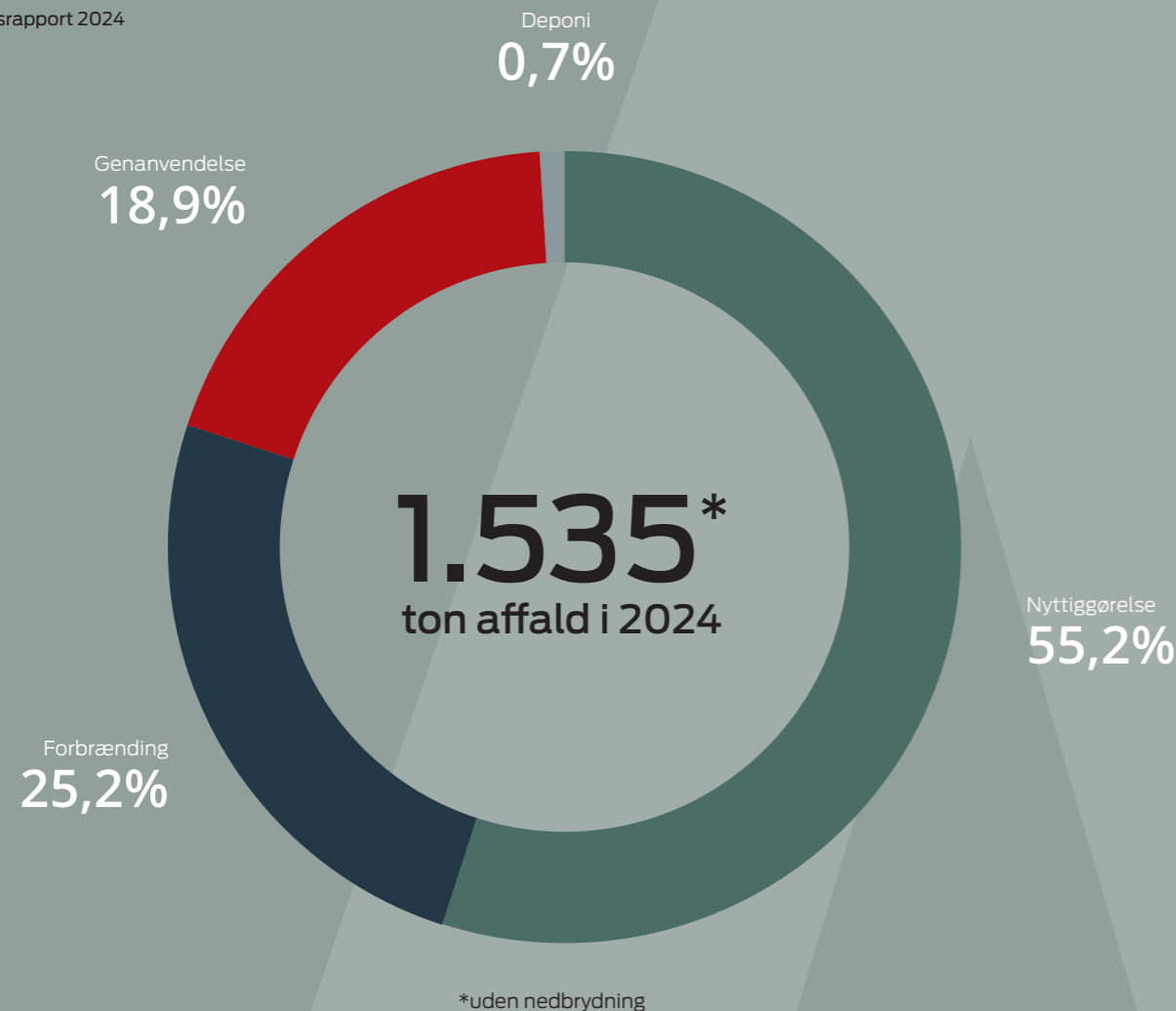
Etablering af arbejdsgruppe og godkendelse
Vi har gennemført en omfattende proces, der har inkluderet inddragelse af vores interessenter, dataindsamling, analyse og etablering af en arbejdsgruppe. For at sikre en holistisk tilgang til vores bæredygtighedsindsats har vi vurderet både interne og eksterne faktorer. Vi har samarbejdet med Teknologisk Institut for at sikre, at vores rådgivere havde den nødvendige brancheviden til at udfordre vores egen opfattelse af virkeligheden. Denne proces har ikke kun resulteret i den endelige analyse, men også givet anledning til at overveje processer og holdninger fra andre vinkler. Vi har i 2024 opnået godkendelse af dobbelt væsentlighedsanalysen, der dermed sikrer et godt udgangspunkt for det videre arbejde.

Fokusområder
Vores analyse har identificeret følgende væsentlige områder: Klima og miljø, hvor vi som branche må erkende et overforbrug af materialer og ressourcer.

Flere punkter under miljø scorer højt i vores væsentlighedsanalyse, mens de sociale forhold, herunder arbejdsforhold og menneskerettigheder også er centrale emner, som vi fokuserer på. Miljøpåvirkninger fra vores drift og produktion er væsentlige, hvilket især skyldes de CO₂-udledninger, der stammer fra indkøb og transport af materialer til vores byggeprojekter.

Risici og muligheder
Vi har identificeret flere risici og muligheder inden for disse områder: Klimaændringer kan påvirke vores forsyningskæde, men de giver også muligheder for innovation og forbedring af vores miljøpåvirkning. Forurening, især håndtering af kemiske stoffer i materialer, udgør en risiko, men vi har investeret i certificeringsordninger for at imødekomme kommende krav. Biodiversitet og økosystemer er også i fokus, da vi arbejder på at omdanne tidligere erhvervsgrunde til boligprojekter med grønne områder, hvilket forbedrer det lokale økosystem.

Langsigtet værdi
I AG Gruppen vil vi fortsætte med at overvåge og rapportere om de identificerede væsentlige områder og samtidig have fokus på at minimere risici og udnytte mulighederne. Vores mål er at sikre en økonomisk ansvarlig og socialt bevidst indsats, der styrker virksomhedens bæredygtighed og skaber langsigtet værdi for samfundet og de mennesker, vi bygger for.



I AG Gruppen arbejder vi på tværs af vores byggepladser dagligt med affaldshåndtering, både som et led i opnåelsen af DGNB-certificeringen, men også fordi det er almindelig sund fornuft.

affald være endnu højere, grundet selektiv nedbrydning. Det kan vi takke vores mange års arbejde med DGNB for, da det giver os et naturligt forspring i forhold til viden og metoder til at sortere affald.

EU Taksonomiens miljømål 4 stiller krav om, at mere end 70% af affaldsmængden skal sendes til enten genbrug, genanvendelse eller anden materiale nyttiggørelse. På vores byggepladser med projekter i opførelsesfasen er 74,1% af den årlige affaldsmængde sorteret i henhold til miljømål 4' krav. Når vi analyserer affaldsmængderne på sagerne enkeltvis og også medregner nedbrydning, vil andelen af korrekt sorteret

En stor del af affaldet på byggepladserne består af emballage såsom pap, plast og træpaller. Derfor er vi også i løbende dialog med vores leverandører om materialer og ressourcer for at minimere emballagen og på den måde minimere affaldsmængden, allerede inden den kommer til vores byggepladser.

 **74,1%** Sorteret efter taksonomiens krav

ESG Miljø

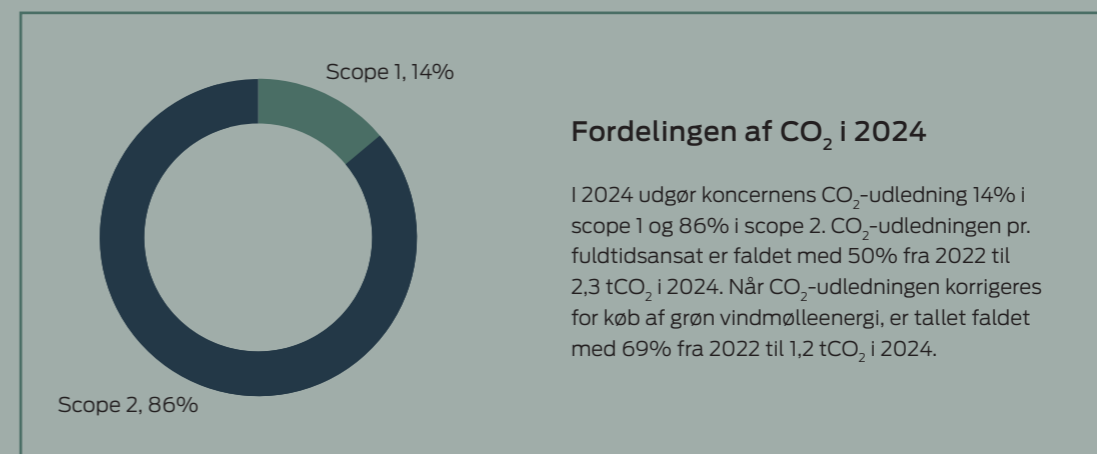
Klimaforandringer og miljømæssige udfordringer er blandt de mest presserende globale spørgsmål. I AG Gruppen har vi fokus på at minimere vores miljøpåvirkning, og udviklingen i vores CO₂-udledning viser betydelige fremskridt og understreger vores indsats for at skabe en mere bæredygtig fremtid.

I de seneste tre år har vi opnået en betydelig reduktion i vores CO₂-udledning inden for scope 1, primært på grund af vores overgang til elbiler. Ved udgangen af 2022 havde vi 2 elbiler, mens antallet i 2024 er steget til 11. Som resultat heraf faldt vores CO₂-udledning fra scope 1 i perioden med 55%.

I de foregående år har vi haft betydelige CO₂-udledninger på byggerier i forbindelse med udtøringsprocessen, mens overgangen til elbiler har reduceret vores CO₂-udledning med 32 tCO₂.

Når vi inkluderer både scope 1 og scope 2, er vores samlede CO₂-udledning også faldet markant. I 2022 var vores totale udledning 344 tCO₂, som faldt til 187 tCO₂ i 2024. Reduktionen skyldes flere faktorer, herunder afleverede byggerier med høje CO₂-udledninger og

overgangen til flere elbiler. I de foregående år har vi haft betydelige CO₂-udledninger på byggerier i forbindelse med udtøringsprocessen, mens overgangen til elbiler har reduceret vores CO₂-udledning med 32 tCO₂. Vores køb af grøn vindmøllestrøm er steget med 610 MWh i 2022 til 2024 svarende til 49%. Denne indsats fremmer vores ønske om at reducere miljøpåvirkningen, og når vi korrigerer for vores køb af grøn vindmøllestrøm, reduceres vores CO₂-udledning med 66% fra 2022 til 2024.



Se nærmere i anvendt regnskabspraksis på side 52

Bæredygtighed på tværs

Arbejdet med bæredygtighed er for alvor ved at cementere sig i byggeriet. Det kalder på ny viden og nye arbejdsgange i hele organisationen. For bæredygtighed skal ikke tænkes i siloer eller årsværk. Det opererer på kryds og tværs af hele virksomheden. Netop derfor har vi nedsat en arbejdsgruppe, der har til opgave at cementere den fælles ambition om bæredygtighed ud i alle led.



Gruppen består af Kristoffer Saunte, projektleder, Katrine Pugdal Moshage, projekteringsleder, Nanna Ejlersen Bæk, indkøbssupport og LCA-beregner, Brian Søder Christensen, controller og Allan Juhl Carlsen, projektindkøbschef.

Katrine lægger ud med at fortælle om gruppens funktion. "En af vores opgaver er at bidrage med tværfaglig vidensdeling og nye værktøjer til vores kolleger. Alle her i gruppen har et personligt drive til at optimere de arbejdsgange, der kan hjælpe os alle i hverdagen. AG Gruppen har længe arbejdet med bæredygtighed og den kæmpe forandringsproces, som vi skal løse sammen."

Kristoffer tilføjer, "Udfordringen hidtil har været, at der var få i organisationen, som var eksperter i DGNB's krav. Med den nye gruppe kan vi hjælpe hinanden på tværs og skabe en bredere forståelse for alle de nye bæredygtighedskrav, og hvorfor det er vigtigt at arbejde dem ind i alle faser af byggeriet. Vi er mange kolleger, som taler vidt forskellige arbejdsprog, men her i gruppen kan vi hver især gå ud og oversætte det komplekse til noget brugbart og konkret. Så fra nu af er der ikke noget, der hedder: Vi gør, som vi plejer, fordi man ikke har den korrekte viden. For nu ved alle, hvem de kan gå til og spørge."

Allan fortsætter: "På den måde bliver det nemmere at tage de rigtige valg, når vi har fælles værktøjer og forståelse. Bæredygtighed er i dag en del af vores DNA. På tværs af projektering, indkøb, byggeri og drift er det derfor vigtigt, at alle får den samme viden. Vi skal se på CO₂ som en ny valuta på lige fod med økonomi og tid. Den skal ind og veje mere i alle projektets faser. Etableringen af denne arbejdsgruppe er det håndgribelige bevis på, at bæredygtighedsagendaen ikke kun er en strategisk retning udstedt af direktionen. Nu er vi alle en del af retningen og bærer et ansvar."

I gruppen taler de om, hvordan de mærker forandringen ude i de forskellige led.

Nanna fortæller om, hvordan de oplever de nye krav i indkøb. "Vi har skullet løbe ekstra stærkt for at tænke CO₂ ind så tidligt som muligt. Hvert eneste byggemateriale skal nu måles og vejes. Det kræver mere af os, fordi vi skal holde styr på flere tal. For det koster ofte mere at reducere CO₂-aftrykket. Så det kræver især også, at leverandørerne har styr på deres dokumentation."

Allan tilføjer: "Som vi har talt om gennem længere tid, skal leverandørerne jo også følge med, og det begynder vi at kunne mærke, når vi taler med dem. I takt med at beregningsmetoderne bliver bedre, kan de regne mere præcist i forhold til materialer. Flere optimerer materialerne til genbrug og bliver mere bevidste om emballageforbrug. Det er konkrete beviser på, at hele branchen rykker sig."

Kristoffer tilføjer: "Men det er alligevel komplekst. Fra min tid som praktiserende tømrer husker jeg, at ingen rigtigt talte om krav. Det gør man nu, men så skal man

til gengæld være meget opmærksom på, hvorvidt produktet ude på byggepladserne bliver ringere. Der er en reel risiko for, at for eksempel malingen bliver tyndere og beton bliver blandet af nye materialer, der godt nok sænker CO₂-aftrykket, men som ikke nødvendigvis bliver bedre beton. Det er en udvikling, som vi ikke kender konsekvensen af endnu. Så det skal vi have med i vores tanker og arbejde her i gruppen."

Men det er ikke kun på byggepladsen, man mærker forandringerne. Det sker også i regnskabsafdelingen, hvor Brian beretter fra. "Hos os i økonomiafdelingen får vi nu et helt nyt datasæt - et datasæt og resultater, der ikke altid kan sættes to streger under. Men det giver os også en mulighed for at understøtte den tekniske afdeling på en helt ny måde, nu er vi ikke kun økonomi men også med til at analysere klima data. Dog er data ikke ny for os, vi har i mange år arbejdet med det på projekt niveau, forskellen er nu, at vi på virksomhedsniveau skal rapportere på årsbasis, hvor projekterne rapporterer på et samlet niveau."

I gruppen vender man også udfordringen med de mange forskellige nye certificeringer. For de har alle forskellige krav og regler, så hvilken certificering skal man skal rette sig efter og hvornår?

Nanna fortæller: "Hidtil har vi brugt DGNB, Svane-mærket og andre certificeringer som salgsargument. Men nu er vi nødt til at revurdere, hvordan de forskellige certificeringer giver mening, og om de er det rigtige og bedste for kunderne. For eksempel er Svane-mærkets krav bedre for indeklimaet og for beboerne, mens DGNB's krav giver god mening i forhold til en mere helhedsorienteret tilgang til bæredygtighed, og så undersøger vi også, om der findes andre mærkninger, der potentielt kan give et bedre slutprodukt."

I gruppen prøver man også at være et skridt foran og forberede sig på fremtiden. "Lige nu ser fremtiden ret kompleks ud. Vi skal dels vænne os til at bygge anderledes, men som mennesker skal vi også ændre vores æstetik og den måde, vi ser et byggeri", fortæller Katrine.

Her supplerer Kristoffer med et eksempel. "Ja, det er faktisk muligt at skrue på flere æstetiske parametre for at nedbringe CO₂. Et helt konkret eksempel kunne være, at man ikke længere pakker alle rør ind i byggeriet, men at de i stedet forbliver synlige. Eller at en betonvæg ikke nødvendigvis altid skal males. Det er sådan nogle små justeringer, der kan gøre noget godt for klimaregnskabet."

Allan: "Samlet set kan man sige, at det også i fremtiden vil handle om penge, ambition og lovkrav. Alle skal tage de rigtige valg i hele kæden. Det kræver fortsat, at vi alle får den samme viden."

EU taksonomi

En screening af to færdige projekter har givet os overblik over, hvor stor en indsats, der skal til for at leve op til kravene. Vi er glade for at vores hidtidige indsatser giver os et solidt grundlag for arbejdet.



M1

Modvirkning af klimaændringer

Primær



M4

Omstilling til en cirkulær økonomi



M2

Tilpasning til klimaændringer

Primær



M5

Forebyggelse og bekæmpelse af forurening



M3

Bæredygtig anvendelse og beskyttelse af vand- og havressourcer



M6

Beskyttelse og genopretning af biodiversitet og økosystemer



Sociale minimumsgarantier

Fremtidige krav: Hvor stor indsats kræves der, for at vi i fremtiden kan leve op til EU's taksonomikrav?

- Her kræves der en meget omfattende indsats for at kunne leve op til kravene
- Her kræves der en begrænset indsats for at kunne leve op til kravene
- Her kræves kun mindre justeringer for at kunne leve op til kravene

Holmbladsgade**Beliggenhed:**
København S**Projekt:** 102 lejligheder
og hotellejligheder**Certificering:**
DGNB Guld**Etageareal:**
Ca. 5.000 m²**Bygherre:**
Nordea Pension
Ejendomme**Arkitekt:**
Danielsen Architecture

Nye boliger på fundamentet af gamle samarbejder

For mere end 20 år siden afleverede vi de første boliger til Nordea Pension Ejendomme i Skåde ved Aarhus, og siden er der kommet flere til.

Sammen har vi bygget et solidt fundament, der sikrer fordele i fremtidige fælles projekter.

Som på Holmbladsgade, tæt på Amager Strandpark, hvor vi sammen omdanner en tidligere parkeringskælder til et boligområde med et mindre grundaftryk, der giver plads til det grønne gårdum fyldt med muligheder for ophold, leg og opdagelse.

Man kan f.eks. gå på opdagelse i de mange fine detaljer i murværket, hvor forskellige

skifter sikrer et dynamisk udtryk, der samtidig krydres med de fine begrønnede områder, hvor blomster får muligheden for at vokse mod skyerne.

De 102 lejligheder og hotellejligheder kommer til at danne rammen om mange menneskers hverdag, uanset om man har valgt at bo der permanent, eller om man bor der i en tidsbegrænset periode.

Vi bygger videre på historien

På grænsen mellem Glostrup og Brøndby forvandlede vi i samarbejde med Nrep og Nordea Pension Ejendomme et stort gråt industri kvarter til en grøn bydel.

Projektet ligger i et område i rivende udvikling – tæt på den nye letbane, som åbner i 2025, Glostrups bymidte, det nye byområde Kirkebjerg i Brøndby og det populære Vesterledskvarter. Selvfølgelig bliver hele byggeriet DGNB Guld-certificeret med den bæredygtige tankegang og det gode hverdagsliv som en rød tråd gennem hele projektet.

En have til alle

Banehaverne bygger videre på den hundrede år gamle tradition og tro på, at flere kan bo bedre sammen, hvis det gøres i grønne omgivelser. Men her blander den nye bydel udeliv og indeliv på en spændende måde, der skaber rum for nye fællesskaber. Inspirationen til gårdrummene er fundet i Vesterleds ophav som haveby med streg under haver, selvbyggerånd og en høj grad af variation som gennemgående temaer.

Banehaverne strækker sig over i alt seks karréer forbundet med et stisystem, der giver beboerne og naboer mulighed for at bevæge sig igennem bebyggelsen og gå på opdagelse i de forskellige gårdrum. De seks gårdrum har hver sin individuelle tema-have, man kan gå på opdagelse i.

Så når man går gennem byggeriet, træder man for hver karré ind i et nyt gårdrum, en ny have, der åbner op for samvær, leg eller ro. Man går fra stemning til stemning og stopper, der hvor man har lyst til at være lige nu: i sportshaven, legehaven, fælleshaven, drømmehaven, frugthaven eller nyttehaven. Det giver plads til alle aldre og stemninger. Til dem, der vil dyrke planter eller dyrke

motion. Til dem, der vil fordybe sig i en bog eller sig selv. Og plads til dem, der vil lege og finde nye venner i den næste gård. For legepladserne er tænkt til at rumme flere aldre, så man kan lege længere sammen.

Et trygt fællesskab

De store og små boliger i de grønne omgivelser skaber rum for nye, frivillige fællesskaber i det grønne rum, der flyder mellem boligerne. For haver bliver en naturlig forlængelse af lejlighederne, hvor man flytter hverdagslivet udenfor og erstatter væggene med træer, buske, himmel og græs. Her bliver uden tvivl dyrket nye venskaber, øjenkontakt og trygt naboskab på tværs af familier, unge og ældre.



Banehaverne

Beliggenhed:
Banemarksvej, Brøndby

Projekt: 610 lejligheder,
57 rækkehuse

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
Ca. 54.000 m²

Bygherre:
AG Gruppen, Nrep
og Nordea Pension
Ejendomme

Arkitekt:
Sweco Architects

Vestegnens vilde forvandling

To store industrikvarterer i Herlev og Albertslund undergår i de kommende år en forunderlig forvandling fra tung industri til grønne levende bydele med masser af liv. Begge steder har AG Gruppen og Alma Property Partners været de første til at gå i jorden og tage det første spadestik, ikke kun til bygningerne men også til bydelene.

Byggeri til alle generationer

I det nordlige Albertslund på Smedeland afleverede vi i juni 2024 projektet Smedekær med 200 boliger. Boligstørrelserne er mellem 45-100 m² og selve byggeriet varierer i højden fra 4 til 9 etager. På den måde bliver det et boligområde med vægt på diversitet og et varieret udbud, som er attraktivt for alle generationer. Områdets grønne byrum er desuden friholdt for biler, for at skabe trygge uderum for alle og hvor børn kan løbe og lege frit.

Her bor man med Vestskoven og Herstedøster Landsby rundt om hjørnet, og i et område der gennem de kommende år vil gennemgå en spændende forvandling til en ny og levende bydel med både boliger og erhverv.

Fra grå industri til grøn bydel

På Lyskær i Herlev forvandlede vi et ensformigt erhvervs-kvarter til et levende boligkvarter med et hyggeligt kolonihaveområde som nabo, der samtidig sikrer flere af boligerne en fantastisk udsigt ind over København.

Der er lagt vægt på at fremme naboskab, sammenhold og fællesskab i bebyggelsen. Den fælles altan-gang er indrettet med små opholds- og mødesteder, mens gården byder på et frodigt grønt område med væksthus, legeplads og uformelle mødesteder. Lyskær blev solgt til Pensam i december 2024.

Smedekær

Beliggenhed:
Smedeland, Albertslund

Projekt:
200 lejelejligheder

Certificering:
DGNB Guld

Etageareal:
Ca. 19.626 m²

Bygherre:
Alma Property Partners
og AG Gruppen

Arkitekt:
Sweco Architects

Fokus på et godt arbejdsmiljø

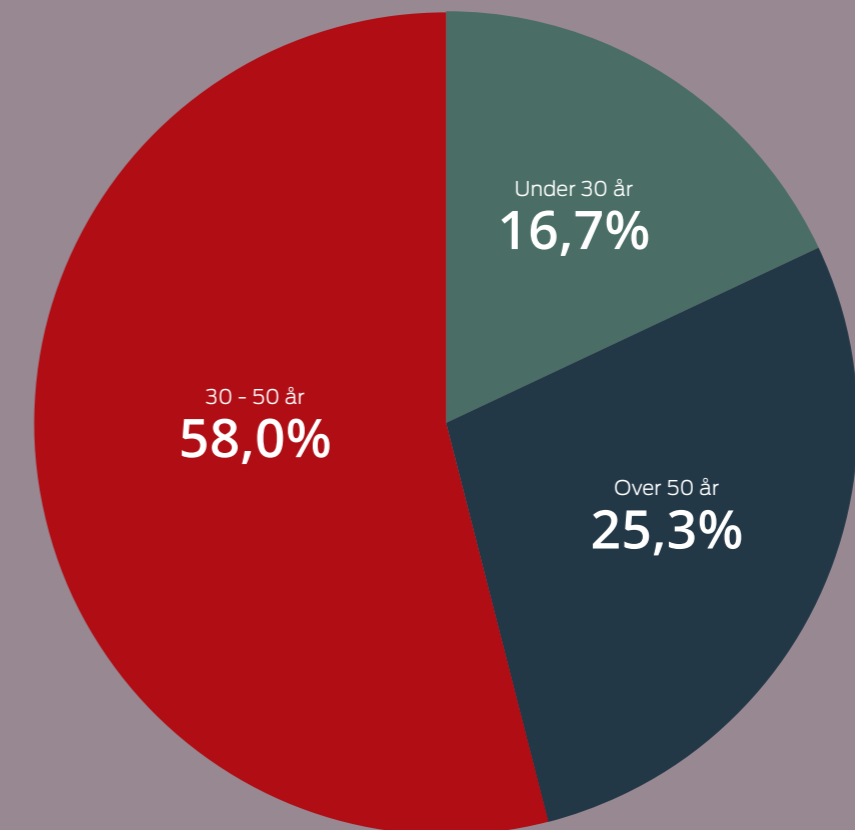
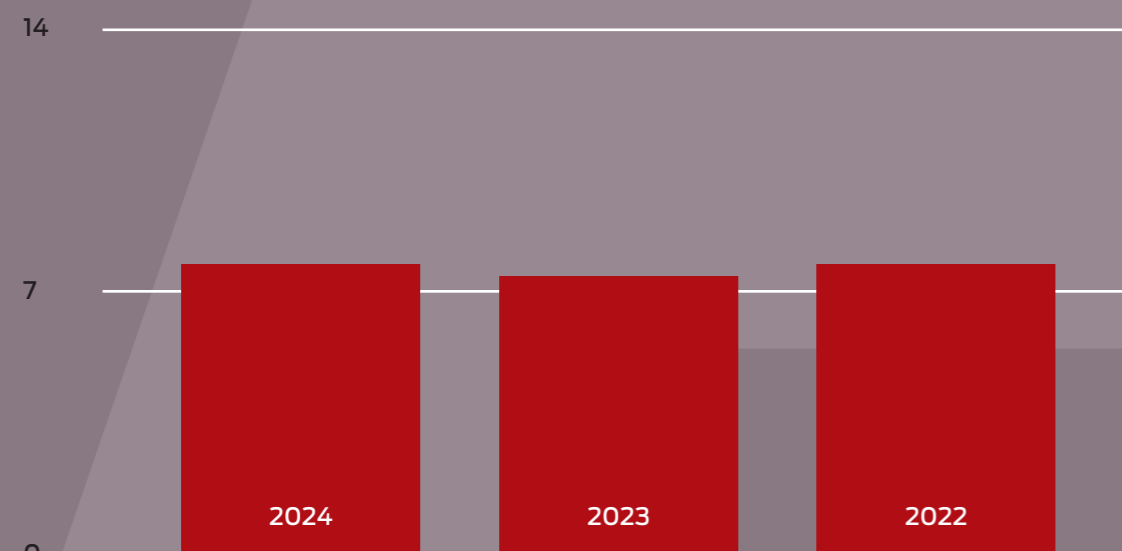
Vi ønsker at tilbyde medarbejderne gode arbejdsforhold og prioriterer sikkerhed og et godt arbejdsmiljø højt, da de er kernen i virksomheden.

På koncernniveau har AG Gruppen oplevet et stabilt sygefravær over de seneste år. I 2024 lå sygefraværet på 2,3%. Tallene afspejler den vedvarende indsats for at skabe et sundt og sikkert arbejdsmiljø, hvor medarbejdernes trivsel er i fokus. Vi ønsker naturligvis et så lavt sygefravær som muligt i koncernen og har en realistisk målsætning om gerne at nedbringe niveauet eller som minimum at fastholde et stabilt lavt niveau.

I byggebranchen er risikoen for arbejdsulykker væsentlig. Derfor har vi centraliseret opsynet med arbejdssikkerhed for at minimere risikoen for arbejds-

ulykker og maksimere arbejdsmiljøet. Vi går op i vores Plan for Sundhed og Sikkerhed og afholder løbende byggemøder med underentreprenører, hvor sikkerhed og arbejdsmiljø er faste punkter. Det er vigtigt for os, at det er trygt for vores medarbejdere at gå på arbejde, og at der ikke sker alvorlige ulykker på vores byggepladser, som kan have konsekvenser for koncernens medarbejdere, samarbejdspartnere eller andre.

Gennemsnitligt antal sygedage pr. medarbejder



27,3%

Kvinder i organisationen.
En stigning på 19,7% i forhold til foregående år.

21,3%

Startede deres karriere i AG Gruppen som praktikant.

Vi sender håndboldtræneren på byggepladsen

Et af de nye ansigter i AG Gruppen er Jan Pytlick, som skal videreudvikle vores kultur. For når man har medarbejdere fordelt på kontorer og byggepladser på tværs af Storebælt, er der ekstra brug for at bygge en kultur, der kan holde over afstand.

Jan er mest kendt for sin tid som håndboldtræner for kvindelandsholdet, men er oprindeligt udlært i byggebranchen.

"Der er nok nogen, som tænker: Hvad pokker skal vi med en håndboldtræner?! Men jeg har jo en baggrund som udlært murer, så det falder mig meget naturligt at færdes i byggebranchen. Og så er forskellen på erhvervsliv og elitesport måske mindre, end man skulle tro. Der er faktisk mange paralleller mellem de to.

I begge tilfælde handler det om at opsætte nogle mål, der kan motivere mennesker og blive en personlig drivkraft, der flytter noget. I elitesporten arbejder man både med teamet som helhed og med det enkelte individ. Kan vi bare flytte den enkeltes performance få procent, vil det få en stor betydning for det samlede billede. Det mindset kan nærmest 1:1 overføres til mit arbejde i AG Gruppen.

Den store forskel er, at en håndboldkamp som bekendt varer 2 x 30 minutter, hvorefter der kan evalueres og gives nye dessiner for, hvordan vi kan forbedre os her og nu. Mens vi i erhvervslivet opererer med et længere, sejere træk. Det stiller krav til mig som coach, fordi jeg nu sammen med de enkelte medarbejdere skal definere KPI'er, som også kan fungere i et kortere tidsperspektiv.

AG Gruppen er allerede en meget veldrevet virksomhed. Men når man arbejder på tværs af landet og på tværs af meget forskellige funktioner, så er der steder, man kan justere og gøre kulturen mere tydelig. Og den opgave har jeg fået. Det første, jeg har gjort, er at tale med næsten samtlige medarbejdere for at danne mig et overblik og kortlægge kulturen, og hvordan man samarbejder og kommunikerer internt. Her er det vigtigt for mig at være nærværende og vedholdende, så medarbejderne kan mærke mig og stole på, at jeg er der for dem.

Jeg færdes naturligt både på byggepladser og kontorer. Selvom det er to forskellige sprog. På byggepladsen har man en jargon, som er mere ligefrem og hård, men det gør omvendt også kommunikationen mere tydelig. Omvendt har man på kontoret en tendens til at pakke tingene lidt mere ind. Samtidig er byggepladsen et sted med meget udskiftning og nye folk. Så her skal kultur og værdier hurtigt kunne afkodes og være synlig trods travlhed. Her oplever jeg, at tydelige rammer og roller giver tryghed. Vi er mange forskellige mennesker og funktioner, der skal spille sammen. Derfor er det vigtigt, at man forventningsafstemmer og skaber en skarp rollefordeling. For tydelighed skaber tryghed."



En ny bydel blomstrer frem

Der er noget ganske specielt ved at være med til at bygge en ny bydel. AG Gruppen var blandt de første, da Ørestaden i København blev forvandlet fra mark til by. Det samme gælder for Nærheden – en ny spændende bydel, der netop nu etableres øst for Roskilde centrum med både indkøb, skole, fritidscentre og natur inden for rækkevidde.

Boliger for alle

Her bygger AG Gruppen Cikoriehaven, der består af i alt 110 ejerboliger i et varieret byggeri med både rækkehuse, opgangshuse og punkthuse. Alle med egen terrasse eller altan tilknyttet boligen, der lader lys og luft strømme ind.

Cikoriehaven er et godt eksempel på et fleksibelt boligkompleks med mange forskellige typer og størrelser af boliger, der tilsammen favner store dele af den samlede livscyklus. Her er boligen til unge studerende, par, børnefamilier til seniorer – et spændende, multifacetteret publikum, som sammen vil kunne nyde godt af byggeriets fælles goder.

Meget at mødes om

Byggeriet er opkaldt efter den lyseblå blomst Cikorie, der vokser vildt i de danske grøfter. Og netop natur har været inspirationen i gårdrummet, hvor man lukker områdetets vilde planter ind og skaber en naturlig eng mellem boligerne med plads til biodiversitet og fri leg. Engen passer sig selv og holder driftsomkostningerne nede for beboerne.

Midt i alt det grønne ligger et stort og lækkert fælleshus, som kan bruges året rundt til madklubber, fastelavnssjov, sommerfester, barnedåb eller gløgghygge. Derudover har fællesområdet et udekøkken, legeplads og i det hele taget plads til at leve.

Det hele ligger lige i nærheden

Fra Cikoriehaven er der en kort gåtur ned til det fredede naturområde Sejlbjerg mose, hvor skoven, søen og de små, snoede stier byder på små hverdagsventyr. Mens det store natur- og fritidsområde Hedeland kun ligger 6 minutters biltur væk. Savner man byens travle puls, er der kun 1 km til Hedehusene og stationen, hvor toget når København H på 18 minutter og Roskilde på bare 7 minutter.

Cikoriehaven

Beliggenhed:
Hedehusene

Projekt: 110 boliger

Etageareal:
Ca. 10.500 m²

Bygherre:
AG Gruppen

Arkitekt:
TNT Arkitekter



Alment byggeri skal bygges med den rette attitude

Vil man bygge i København, er det et vilkår, at man også skal kunne bygge alment. Det er vigtigt at give tilbage til byen, så København ikke ender som London, hvor ingen almindelige mennesker længere har råd til at bo.

At bygge almene boliger har altid været en del af AG Gruppens DNA. For mere end 35 år siden afleverede vi de første almene boliger, og siden er mange flere kommet til, og mange flere er på tegnebrættet. Vi tror på den blandede by og føler en pligt til at bidrage til et boligmarked for alle, om det er unge, familier eller folk med behov for pleje.

I området omkring Amager Strand har vi i øjeblikket gang i mere end 100 nye almene ungdoms- og familieboliger i samarbejde med KAB, 3B og SAB.

På Strandlodsvej har vi netop afleveret Strandlods-sund, der består af 40 ungdoms- og familieboliger. Her er der plads til fællesskaber på tværs i de gode fællesrum i stueetagen, som kan forlænges ud i det fri på

varme sommerdage. Et stenkast tættere på Amager Strandpark opfører vi Banebo, der afleveres senere på året. Dermed kan de kommende beboere i de to projekter nyde den korte gåtur til Amager Strandpark og nærheden til grønne arealer som Kløvermarken, Lergravsparken og Amager Fælled, mens metroen giver forbindelse til resten af byen.

Men det er ikke kun på Amager Strand, vi opfører nyt. I Københavns Sydhavn opføres også et nyt plejecenter i samarbejde med AAB og Københavns Kommune. Her vægtes fællesskaber højt i store indbydende fællesområder både inde og ude på de store fælles tagterrasser, der giver beboerne mulighed for at følge med i livet i Københavns Havn.



Plejecenteret

Beliggenhed: København SV
Projekt: 112 plejeboliger
Certificering: DGNB Guld
Etageareal: Ca. 10.200 m²
Bygherre: AAB og Københavns Kommune
Arkitekt: Force4 Architects

Banebo

Beliggenhed: København S
Projekt: 71 lejligheder
Certificering: DGNB Sølv
Etageareal: Ca. 5.700 m²
Bygherre: KAB og SAB
Arkitekt: RUM A/S



Strandlods-sund

Beliggenhed: København S
Projekt: 40 ungdoms- og familieboliger
Etageareal: Ca. 1.900 m²
Bygherre: KAB og 3B
Arkitekt: Sweco Architects



Standarder som fundament

I AG Gruppen ønsker vi at skabe varig værdi for samfundet og de mennesker, vi bygger for. Vi opbygger tillid gennem handlinger og standarder, der sikrer gennemsigtighed og ansvarlighed.

Fundamentet for langsigtet værdi skabes blandt andet ved at udvise ordentlighed samt praktisere god virksomhedsledelse. Derfor gennemgår vi årligt vores politikker for at sikre, de altid lever op til gældende lovgivning og er med til at danne en sikker ramme for virksomhedens standarder.

Ledelsesforankring

Ledelsesforankring er en væsentlig del af AG Gruppens fokus på ansvarlighed og bæredygtighed. Vi forpligter os til at øge fokus på disse områder, da vi erkender vigtigheden af at handle ansvarligt inden for drift og udvikling af vores virksomhed.

Vores aktiviteter har betydelig indvirkning på mennesker, miljø og samfund, og derfor har vi siden 2015 arbejdet med DGNB-certificeringer og siden 2023 arbejdet på at sikre compliance med EU taksonomiforordningens krav. Vi forpligter os til løbende at forbedre os indenfor områder som arbejdsforhold og arbejdsmiljø, leverandørkæde og underleverandører, miljøpåvirkning, samfundsansvar, etik og integritet, bæredygtig planlægning og design samt uddannelse og opkvalificering. Ledelsesforankringen sikrer, at vi fortsat kan udvikle os som en ansvarlig og bæredygtig virksomhed, der tager hensyn til alle interessenter.

Diversitetspolitik

I AG Gruppen mener vi, at diversitet styrker vores virksomhed og konkurrenceevne, samtidig med at det skaber en inkluderende arbejdsplads, hvor motiverede og dedikerede medarbejdere trives. Vi værdsætter vores medarbejders forskelligheder, og drager hver dag stor nytte af deres forskellige erfaringer og perspektiver. Vi arbejder aktivt for at sikre, at AG Gruppen

er en attraktiv arbejdsplads for alle med lige muligheder for udvikling, uanset køn. Vi tilbyder personlige udviklingssamtaler og lægger vægt på at have en kultur, der hjælper den enkelte medarbejder til at udnytte sit potentiale bedst muligt.

Hos AG Gruppen er vi imod enhver form for diskrimination og behandler alle medarbejdere og ansøgere ens. Vi har forpligtet os til internationale principper, der omfatter retningslinjer for menneskerettigheder, og har en målsætning om at opnå en balanceret sammensætning af kvinder og mænd.

Code of conduct

AG Gruppens Code of Conduct er en central del af virksomhedens værdier og etiske standarder. Den beskriver de krav, forventninger, indsats og forpligtelser, som gælder for alle ansatte, leverandører og samarbejdspartnere. Formålet med Code of Conduct er at sikre, at alle handler på en etisk, socialt ansvarlig og bæredygtig måde, samtidig med at gældende lovgivning overholdes.

AG Gruppen lægger stor vægt på god virksomhedsledelse, respekt for menneskerettigheder og en høj grad af integritet og gennemsigtighed i alle virksomhedens aktiviteter.

Sundhed, sikkerhed og social ansvarlighed er også vigtige elementer i AG Gruppens Code of Conduct. Virksomheden arbejder aktivt for at skabe en sikker og inkluderende arbejdsplads og forventer det samme af sine leverandører og samarbejdspartnere. Derudover forpligter AG Gruppen sig til at fremme miljø- og klimahensyn og sikre en bæredygtig drift af virksomheden.

Whistleblowerordning

Hos AG Gruppen prioriterer vi at passe på vores medarbejdere, samarbejdspartnere, underleverandører, miljøet og nærområder. Uanset om man arbejder på vores kontor eller byggeplads, skal det være trygt at gå på arbejde. Ingen skal udsættes for sexchikane, diskrimination baseret på tro, hudfarve, seksuel orientering, politisk overbevisning, sprog eller tilsidesættelse af faglige standarder, der kan udgøre en risiko for sikkerhed og sundhed.

Derfor etablerede vi i 2024 en intern og ekstern whistleblowerordning. Denne ordning giver alle, der er i berøring med AG Gruppen, mulighed for anonymt at indberette overtrædelser af vores Code of Conduct eller gældende lovgivning uden risiko for represalier eller sanktioner.

I 2024 modtog vi ingen indberetninger til vores whistleblowerordning.



Bæredygtighed i årsregnskabet

Det øgede fokus på reducere af CO₂ i byggeriet forplanter sig gennem hele organisationen i AG Gruppen.

Det gælder også i økonomiafdelingen, hvor vi har tilført nye kræfter, som skal hjælpe os med at leve op til de skærpede rapporteringskrav i Corporate Sustainability Reporting Direktivet fra EU. 2025 er året, hvor den første ESG-afrapportering skal ligge klar. Martin Abildtrup, CFO, og Peter Brandt-Jacobsen, økonomichef, fortæller her om deres arbejde med den nye data.

"De nye rapporteringsstandarder medfører mere omfattende og detaljerede metoder for mange virksomheder. Det gælder også AG Gruppen, hvor vi har en tværfaglig tilgang til arbejdet med bæredygtighed, der ikke kun vedrører data, men i lige så høj grad handler om at øge den fælles forståelse og engagementet i bæredygtighed, så vi kan bygge bedre og grønnere. Vi har en ledelse her i huset, der længe har bakket op om den prioritering" fortæller Martin og Peter.

Martin fortsætter, "Bæredygtighed har jo været på agendaen i lang tid, så de skærpede rapporteringskrav er en naturlig videreudvikling for os. Man kan sige, det er en overbygning på den bæredygtighedsproces, vi har været i gang med de seneste år. Det er klart, at det stiller krav gennem hele systemet og giver helt naturligt ekstraarbejde. Men vi griber det an ved at optimere vores interne processer, viden

og systemer. Dermed undgår vi at komme bagud og kan gradvist tilpasse os de nye krav."

"I gamle dage handlede et årsregnskab mest om tal. Nu bliver det et mere strategisk dokument og en løftestang til performance. For hvor tallene før fortalte om det, der var sket, siger de nu også noget om fremtiden", forklarer Peter.

Martin supplerer, "Den nye måde at afrapportere regnskaber på betyder et paradigmeskifte. Men vi vælger at se det som et styringsværktøj til at lære og blive endnu bedre. Dette kan give os et overblik og samtidig forbedre vores evne til at træffe de rigtige beslutninger med et bredere perspektiv.

"Samtidig er fordelene ved de nye krav, at de giver en øget gennemsigtighed. For når tallene foldes ud, bliver det tydeligere at se det ansvar, vi tager for bæredygtighed. Hvor vi før har afleveret ejendomme til investorerne, afleverer vi nu også tal og data, der har en værdi for deres forretning. Dette påvirker ikke kun en forhåbentlig mere bæredygtig fremtid, men styrker også vores fælles engagement og ansvarlighed i at skabe en positiv og varig indvirkning på vores miljøaftryk."

Martin Abildtrup, CFO.
Peter Brandt-Jacobsen, økonomichef.



ESG Nøgletal

| Miljødata | Enheder | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------|------|------|
| CO ₂ e, Scope 1 | tCO ₂ | 26 | 45 | 58 |
| CO ₂ e, Scope 2 | tCO ₂ | 161 | 275 | 286 |
| CO ₂ e, i alt | tCO ₂ | 187 | 320 | 344 |
| CO ₂ pr. FTE | tCO ₂ | 2,3 | 4,0 | 4,6 |
| Reguleret for køb af grøn energi | | | | |
| CO ₂ e, i alt | tCO ₂ | 98 | 260 | 288 |
| CO ₂ pr. FTE | tCO ₂ | 1,2 | 3,3 | 3,9 |
| Sorteret affald jf. EU-taksonomiens M4 | % procent | 74,1 | 78,7 | 66,8 |

| Governance data | Enheder | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|--------------|------|------|------|
| Antal klager indgivet via whistleblowerordning | Henvendelser | 0 | - | - |

| Sociale data | Enheder | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-----------|------|------|------|
| Fuldtidsarbejdsstyrke | FTE | 80* | 79* | 74* |
| Antal fastansatte | FTE | 80 | 78 | 73 |
| Antal midlertidig ansatte | FTE | 0 | 1 | 1 |
| Antal ansatte med ikke garanterede timer | FTE | 0 | 1 | 1 |
| Antal fuldtidsansatte | FTE | 76 | 73 | 68 |
| Antal deltidsansatte | FTE | 4 | 6 | 6 |
| Registrerede arbejdsulykker | Antal | 0 | 0 | 0 |
| Sygefravær pga. egen sygdom | % procent | 2,3 | 2,2 | 2,3 |
| Medarbejderomsætningshastighed | % procent | 26 | 34 | 20 |
| Kønsdiversitet øverste ledelsesorgan | % procent | 0 | 0 | 0 |
| Kønsdiversitet øverste ledelsesorgan (bestyrelse) | % procent | 40 | 40 | 20 |

* Alle medarbejdere i AG Development A/S og AG Construction A/S

Anvendt regnskabspraksis, ESG nøgletal

| Miljødata | Enheder | Anvendt regnskabspraksis | Beregning |
|----------------------------|--------------------|--|---|
| CO ₂ e, Scope 1 | tCO ₂ e | Scope 1 CO ₂ -udledning rapporteres i henhold til GHG-protokollen og omfatter virksomhedens direkte energiforbrug og tilhørende udledninger. CO ₂ -udledningen beregnes ud fra den årlige indkøbte mængde, multipliceret med emissionsfaktorer fra GHG-protokollen | Aktiviteter i virksomheden (A) * emissionsfaktorer (B) |
| CO ₂ e, Scope 2 | tCO ₂ e | Scope 2 omfatter indirekte udledninger fra forsynet energi, herunder elektricitet og fjernvarme. Beregningen følger GHG-protokollens definition og anvender emissionsfaktorer for Scope 2. Forbrugsdata indsamles fra energiselskaber til beregning af CO ₂ -udledningen | Aktiviteter i virksomheden (A) * emissionsfaktorer (B) |
| Sorteret affald | % procent | Recirkuleret affald defineres som den procentvise andel af affald, der forberedes til direkte genbrug, genanvendelse eller materialenyttiggørelse, ud af den samlede affaldsmængde | Mængde affald til genbrug, genanvendelse eller materialenyttiggørelse / Total affaldsmængde x 100 |

| Sociale data | Enheder | Anvendt regnskabspraksis | Beregning |
|---|-----------|--|---|
| Fuldtidsarbejdsstyrke | FTE | Fuldtidsarbejdsstyrke (FTE) repræsenterer antallet af fuldtidsansatte i virksomheden, hvor en FTE svarer til en medarbejder, der arbejder fuld tid. Deltidssansattes arbejdstid omregnes til tilsvarende fuldtidsenheder. Dermed er det et udtryk for den gennemsnitlige arbejdsstyrke i regnskabsperioden for generering af virksomhedens aktiviteter og opnåede resultater | Aktiviteter i virksomheden (A) * emissionsfaktorer (B) |
| Medarbejderomsætningshastighed | % procent | Medarbejderomsætningen beregner, hvor stor en andel af den samlede arbejdsstyrke, der forlader virksomheden i regnskabsperioden. Dermed er det en vigtig indikator for medarbejdertilfredshed samt for virksomhedens evne til at fastholde viden og kompetencer. | Frivillige + ufrivillige forladende FTE / FTE x 100 |
| Kønsdiversitet øverste ledelsesorgan | % procent | Giver et billede af den kønsmæssige sammensætning af virksomhedens ledere med personaleansvar | Andel af kvindelige ledere |
| Kønsdiversitet øverste ledelsesorgan (bestyrelse) | % procent | Kønsdiversitet øverste ledelsesorgan (bestyrelse) | Andel af kvindelige bestyrelsesmedlemmer |
| Aldersfordeling i organisationen | % procent | Aldersfordeling i organisationen viser fordelingen af den gennemsnitlige arbejdsstyrke efter aldersgrupper i regnskabsperioden | Fordeling af ansatte efter aldersgrupper <30 år, 30-50 år, +50 år |
| Arbejdsulykker | Antal | Det samlede antal ulykker, defineret som ulykker på arbejde, der fører til fravær ud over den dag, hvor ulykken skete. | |
| Sygefravær pga. egen sygdom | % procent | Sygefravær pga. egen sygdom opgøres af antal sygedage i forhold til mulige arbejdsdage. | Samlet antal sygedage / FTE x 100 / 365 |

Årsregnskab 2024

AG Gruppen



| Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 57 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 58 |
| Ledelsesberetning | 60 |
| Koncernens resultatopgørelse for 2024 | 69 |
| Koncernens balance pr. 31. december 2024 | 70 |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024 | 72 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024 | 73 |
| Koncernens noter | 74 |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024 | 84 |
| Modervirksomhedens balance pr. 31. december 2024 | 85 |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024 | 86 |
| Modervirksomhedens noter | 87 |
| Anvendt regnskabspraksis | 92 |

| Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for AG Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. marts 2025

Direktion

Bjarke Windeløv Graae

Adm. direktør - CEO

Bestyrelse

Robin Feddern

Formand

Bjarke Windeløv Graae

Berit Hoelgaard Didriksen

Boris Nørgaard Kjeldsen

Maj Uggerhøj

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 1. januar - 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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 regnskaberne

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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet,

indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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 regnskaberne, 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.
- 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 regnskaberne 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 regnskaberne 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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.

Odense, den 5. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30700228

Morten Schougaard Sørensen

Statsautoriseret revisor
mne32129

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Ledelseberetning

Oplysninger om selskabet

AG Gruppen A/S
Papirmester Allé 20
5250 Odense SV
CVR-nr.: 26865905
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse



Robin Feddern
Formand



**Bjarke Windeløv
Graae**



**Berit Hoelgaard
Didriksen**



**Boris Nørgaard
Kjeldsen**



Maj Uggerhøj

Direktion

Bjarke Windeløv Graae, Adm. direktør - CEO

Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Cortex Park Vest 3
5230 Odense M

Ledelsesberetning

| Hoved- og nøgletal for koncernen (t.kr.) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|---------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Hovedtal | | | | | |
| Nettoomsætning | 783.425 | 1.217.982 | 1.270.442 | 591.523 | 648.069 |
| Bruttoresultat | 153.918 | 144.201 | 129.597 | 128.034 | 98.870 |
| Resultat af primær drift | 65.306 | 57.768 | 36.819 | 48.158 | 19.650 |
| Resultat af finansielle poster | 35.081 | -56.981 | 120.879 | 78.544 | 113.877 |
| Årets resultat | 78.362 | 4.403 | 144.830 | 103.573 | 118.578 |
| Balancesum | 981.428 | 1.309.186 | 1.281.328 | 1.151.889 | 870.124 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 5.742 | 92.515 | 222.714 | 13.830 | 54.941 |
| Egenkapital inkl. minoriteter | 470.842 | 412.480 | 443.077 | 333.246 | 329.401 |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.) | 82 | 81 | 76 | 64 | 67 |

| | | | | | |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|
| Nøgletal | | | | | |
| Bruttomargin (%) | 19,6 | 11,8 | 10,2 | 21,6 | 15,3 |
| Nettomargin (%) | 10,0 | 0,4 | 11,4 | 17,5 | 18,3 |
| Egenkapitalens forrentning (%) | 17,7 | 1,0 | 37,3 | 31,3 | 37,0 |
| Soliditetsgrad (%) | 48,0 | 31,5 | 34,6 | 28,9 | 37,9 |
| Afkastningsgrad (%) | 5,6 | 6,0 | 3,0 | 4,8 | 2,6 |

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

AG Gruppen A/S er moderselskab for en række af selskaber, der beskæftiger sig med projektudvikling, byggevirksomhed samt køb, salg og drift af fast ejendom.

På igangværende byggerier agerer koncernen enten som byggherre eller totalentreprenør. Arkitekt- og ingeniørydelser, underentrepriser og rådgivningsydelser indkøbes eksternt hos faste samarbejdspartnere.

AG Gruppen er repræsenteret med kontorer i Odense og København og udvikler projekter i Jylland, på Fyn og Sjælland, med flertallet af projekterne placeret i Storkøbenhavn

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen realiserede i 2024 en omsætning på 783,4 mio. kr. (2023: 1.218,0 mio. kr.)

Finansielle poster, særligt resultat af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser, udviser et resultat på 35,1 mio. kr. (2023: -57,0 mio. kr.). Udviklingen i 2024 skyldes i høj grad en positiv værditilvækst i takt med færdiggørelsen af ejendomsprojekter i samarbejder samt en positiv markedsudvikling hen over året.

Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 100,4 mio. kr. før skat (2023: 21,2 mio. kr.) og 78,4 mio. kr. efter skat (2023: 4,4 mio. kr.).

Efter et år med et udfordrende marked og et mindre godt resultat i 2023 har koncernen trods svære markedsforhold opnået en positiv udvikling i 2024. Årets resultat anses derfor for tilfredsstillende. Koncernens egenkapital udgør 470,8 mio. kr. pr. 31. december 2024.

AG Gruppen har i år bidraget til et varieret boligmarked i København med opstarten og første spadestik af over 220 boliger, herunder både almene boliger ved Amager Strand og plejeboliger i Københavns Sydhavn. Koncernen solgte desuden 231 færdigopførte lejligheder i Herlev i slutningen af året i samarbejde med Alma Property Partners. Derudover solgte AG Gruppen ultimo året et projekt på Amager, der forventes opført i 2026.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Ejendomsmarkedet har i de seneste år stået over for betydelige udfordringer og forandringer, præget af inflation, rentestigninger og økonomisk usikkerhed. Disse faktorer har haft en markant indvirkning på både investeringer og transaktionsniveauet i branchen. Forventninger om faldende rente og økonomisk stabilisering har dog skabt større optimisme, hvilket i sidste halvdel af 2024 har resulteret i stigende boligpriser og flere transaktioner.

Koncernen realiserede i 2024 en omsætning på 783,4 mio. kr., hvilket er 35,7% under niveauet i 2023 og dermed lavere end forventet (forventningen var et fald på 15-20%). Den lavere omsætning skyldes primært periodeforskydning af byggestarter. Driftsresultatet på 65,3 mio. kr. udgør en forbedring på 13,0% i forhold til 2023, hvilket er positivt påvirket af grundsalg og dermed realiseret over forventet (forventningen var et fald på ca. 50%).

Årets resultat blev realiseret med et overskud på 100,4 mio. kr. før skat og overstiger dermed koncernens forventninger til året. Dette skyldes blandt andet succes med en række transaktioner, som vi ikke havde budgetteret med, hvilket har bidraget væsentligt til vores resultater. Derudover har en positiv markedsudvikling også haft en gavnlig indvirkning på markedsværdierne og transaktionsmarkedet, hvilket har påvirket resultatet af kapitalandele positivt.

Koncernen tog i 2023 en strategisk beslutning om i fremtiden at udvide forretningen til at inkludere en større del af den samlede værdikæde. Derfor er koncernen fortsat i gang med at opbygge en ejendomsportefølje med henblik på udlejning og drift, der kan generere løbende afkast.

Forventet udvikling

Koncernen forventer, at markedet kan fortsætte sin positive udvikling i 2025. Udsigten til et lavere renteniveau i forhold til de seneste år vil gøre finansiering mere attraktiv og have indflydelse på aktiviteten og transaktionsmarkedet. AG Gruppen er dog bevidst om de fortsatte geopolitiske usikkerheder, der kan påvirke koncernens forventninger, da ændringer i internationale relationer og handelsaftaler kan skabe uforudsigelige markedsforhold.

Aktivitetsniveauet i koncernen forventes at være stigende i 2025, da mange projekter vil være under opførelse, mens der sideløbende arbejdes på at styrke den fremtidige pipeline yderligere. Det betyder, at der i det kommende år er planlagt opstart af flere nye projekter samt videreopførelse af flere igangværende byggerier. Dermed står koncernen godt rustet til fremtiden og er fortrøstningsfuld i forhold til at levere et godt resultat for 2025.

På grund af et øget antal projekter under opførelse i det kommende år forventer koncernen en betydelig stigning i omsætningen for 2025 (til lidt over niveauet fra 2023) samt et positivt resultat før skat på niveau med eller lidt under det realiserede i 2024, afhængigt af markedsudviklingen.

Særlige risici

Den største risiko for koncernens aktiviteter er evnen til at udvikle, projektere og styre igangværende projekter. Denne risiko minimeres ved, at koncernens egne medarbejdere med stærke kompetencer udfører en grundig og systematisk projekt- og byggeledelse. Desuden minimeres risici ved projektering gennem brug af velkendte eksterne samarbejdspartnere. Koncernen har i næsten 40 år demonstreret en særlig evne til at håndtere denne type risici.

Finansielle risici

Koncernen finansierer hovedsageligt ejendomme, byggerier 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 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.

Renteudvikling og ændringer på afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme, såvel på egne bøger samt i joint venture samarbejder, i såvel opadgående som nedadgående retning.

Videnressourcer

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

Redegørelse for samfundsansvar

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

Samfundsansvar er en dynamisk og integreret del af koncernens forretningsmodel. Koncernen har som overordnet mål at optræde ansvarligt og troværdigt over for kunder, samarbejdspartnere, medarbejdere og det øvrige samfund. I tillæg hertil sikrer koncernen praktik- og uddannelsespladser indenfor flere fagområder.

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 byggebranchen er risikoen for miljø- og klimapåvirkningen i form af råstof- og energiforbrug, støv, støj og affald væsentlige. Branchen står for en stor del af verdens CO₂-belastning og affald.

Koncernen er sit ansvar bevidst i forhold til miljø- og klimapåvirkninger. Derfor omfavner koncernen bæredygtighedsstrømningerne og arbejder aktivt for at være med til at drive initiativer, der kan være en del af løsningen.

Koncernens fortsatte fokus på miljø- og klimapåvirkning har i 2024 bl.a. inkluderet:

- Påbegyndt implementering af system til håndtering af forbrugsdata for kortlægning og mere systematisk opfølgning af koncernens CO₂-påvirkning i henholdsvis scope 1 og scope 2.
- Implementering af Code of Conduct, der stiller krav til leverandører og samarbejdspartneres fokus og arbejde med et samlet forbedret klimaaftryk i overensstemmelse med EU-taksonomiens sociale minimumsgarantier.

• Tværfaglig arbejdsgruppe, der bl.a. sikrer nødvendig viden om EU-taksonomi og certificeringer m.m.

• Udarbejdelse af dobbelt væsentlighedsanalyse som et led i arbejdet med kommende krav under CSRD, der forventes at indtræffe for koncernen i 2025.

Koncernen arbejder også med DGNB-certificering. AG Gruppen har en politik om, at alle fremtidige projekter udviklet af AG Gruppen skal opføres i henhold til DGNB Guld-certificeringen.

Som en del af dette deltager flere medarbejdere løbende i uddannelsesforløb inden for disse områder. Ved at omfavne denne tilgang vurderer koncernen, at man gennem påvirkning af underentreprenører opnår konkrete resultater inden for bæredygtighed. Samtidig fokuseres der på at skabe de bedste rammer både ude og inde ved at sikre et sundt og dokumenteret indeklima i boligerne for de mennesker, der skal bo eller arbejde i vores bygninger.

Parallelt med disse konkrete tiltag deltager koncernen aktivt i diverse tænketanke og netværk for konstant at være på forkant med udviklingen.

Menneskerettigheder

AG Gruppen respekterer og ønsker at leve op til menneskerettigheder og love vedrørende ligestilling og lige vilkår i ansættelses- og arbejdsforhold, uanset køn, etnisk oprindelse, religion og andre personlige forhold. Koncernen opererer udelukkende i Danmark, som har tiltrådt FN's menneskerettighedskonventioner, hvorfor risikoen for at overtræde menneskerettighederne vurderes som værende lav.

I relation til menneskerettigheder er der ved brug af underleverandører en risiko for, at disse ikke agerer korrekt i forhold til menneskerettigheder. AG Gruppen mindsker denne risiko ved i virksomhedens generelle forskrifter at betinge sig, at entreprenører og dennes underleverandører respekterer grundlæggende menneskerettigheder, herunder lever op til FN's Menneskerettighedserklæring og Den Europæiske menneskerettighedskonvention. Manglende overholdelse betragtes som væsentlig misligholdelse af kontrakten.

Koncernen har i arbejdet med de sociale minimumsgarantier under EU's taksonomiforordning forpligtet sig til internationalt anerkendte principper såsom OECD's Retningslinier for Multinationale Virksomheder 2024, OECD's Due Diligence Vejledning til ansvarlig forretningsadfærd 2018, FN's Retningslinier for Erhvervsliv og Menneskerettigheder (UNGPs'er) 2011 samt Den Internationale Arbejdsorganisations (ILO) Trepartersklæring om principper vedrørende multinationale virksomheder og socialpolitik 2023. Disse principper danner grundlaget for koncernens stræben efter en social bæredygtig udvikling, der omfatter menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder og bekæmpelse af korrupsion samt leve op til miljøhensyn via arbejdet med DGNB og taksonomiforordningen. Koncernen vil som led i arbejdet med compliance til taksonomiforordningen sikre de operationelle foranstaltninger løbende.

Der har ikke været nogen sager om krænkelse af menneskerettigheder i 2024, hvilket også er koncernens forventninger til fremtiden.

Antikorruption og bestikkelse

De væsentligste risici relateret til antikorruption og bestikkelse er eventuel anvendelse af underentreprenører, som ikke overholder national lovgivning og internationalt anerkendte standarder og konventioner. Koncernen lægger vægt på, at underentreprenører skal overholde dette, og har det derfor indarbejdet i sine kontrakter.

Koncernen har i 2024 udarbejdet og implementeret en Code of Conduct, der erstatter den tidligere politik for ABAC og Sanctions. Politikken fremhæver, at AG Gruppen på ingen måde accepterer brud på disse regler. Koncernen arbejder udelukkende i Danmark, som er blandt de lande i verden med lavest korruption, hvorfor risikoen må vurderes ganske lav.

Der har i 2024 ikke været konstateret brud på koncernens Code of Conduct vedrørende korruption og bestikkelse.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Sikkerhed og et godt arbejdsmiljø, både fysisk og psykisk, er højeste prioritet i koncernen. Vi værner om vores medarbejdere, da de er kernen i vores virksomhed. Derfor har vi et stærkt fokus på at sikre et sundt arbejdsmiljø, og at sikkerheden på vores byggepladser er i top.

Arbejdsmiljøforhold varetages af arbejdsmiljøorganisationen med deltagelse af såvel virksomhedsudpegede som medarbejdervalgte medlemmer valgt efter geografisk

placering. Arbejdsmiljøorganisationen kommunikerer til samtlige medarbejdere, primært via virksomhedens intranet. Medlemmerne af arbejdsmiljøorganisationen gennemgår løbende relevant, supplerende uddannelse om blandt andet ulykker og nær-ved hændelser.

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 afholder årligt et medarbejderseminar, hvor sociale relationer styrkes. Seminaret bruges også til at fokusere på modtagne anbefalinger fra Arbejdstilsynet og informere om registrerede nær-ved hændelser. Formålet er at dele viden på tværs af organisationen og dermed minimere risikoen for fremtidige arbejdsulykker på AG Gruppens byggepladser. Hvis der sker ulykker, gennemgås de nøje, og nødvendige foranstaltninger træffes for at lære af dem og undgå fremtidige ulykker.

Koncernen har besluttet, at medarbejdere kan afholde op til 22 ugers barsel hver med fuld løn, ud af de fælles barselsuger, der kan deles i henhold til gældende regler. Koncernen har noteret sig, at medarbejderne har taget godt imod initiativet og gør brug af mulighederne. Derudover har AG Gruppen i foråret 2024 indført betalt frokostpause for sine medarbejdere.

| Miljødata | Enheder | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------|------|------|
| CO ₂ e, Scope 1 | tCO ₂ | 26 | 45 | 58 |
| CO ₂ e, Scope 2 | tCO ₂ | 161 | 275 | 286 |
| CO ₂ e, i alt | tCO ₂ | 187 | 320 | 344 |
| CO ₂ pr. FTE | tCO ₂ | 2,3 | 4,0 | 4,6 |
| Reguleret for køb af grøn energi | | | | |
| CO ₂ e, i alt | tCO ₂ | 98 | 260 | 288 |
| CO ₂ pr. FTE | tCO ₂ | 1,2 | 3,3 | 3,9 |
| Sorteret affald jf. EU-taksonomiens M4 | % procent | 74,1 | 78,7 | 66,8 |

| Governance data | Enheder | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|--------------|------|------|------|
| Antal klager indgivet via whistleblowerordning | Henvendelser | 0 | - | - |

| Sociale data | Enheder | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-----------|------|------|------|
| Fuldtidsarbejdsstyrke | FTE | 80* | 79* | 74* |
| Antal fastansatte | FTE | 80 | 78 | 73 |
| Antal midlertidig ansatte | FTE | 0 | 1 | 1 |
| Antal ansatte med ikke garanterede timer | FTE | 0 | 1 | 1 |
| Antal fuldtidsansatte | FTE | 76 | 73 | 68 |
| Antal deltidsansatte | FTE | 4 | 6 | 6 |
| Registrerede arbejdsulykker | Antal | 0 | 0 | 0 |
| Sygefravær pga. egen sygdom | % procent | 2,3 | 2,2 | 2,3 |
| Medarbejderomsætningshastighed | % procent | 26 | 34 | 20 |
| Kønsdiversitet øverste ledelsesorgan | % procent | 0 | 0 | 0 |
| Kønsdiversitet øverste ledelsesorgan (bestyrelse) | % procent | 40 | 40 | 20 |

* Alle medarbejdere i AG Development A/S og AG Construction A/S

** Anvendt regnskabspraksis, ESG nøgletal findes på side 52

Redegørelse for dataetik

Koncernen har udarbejdet og implementeret en politik for dataetik. Politikken omfatter at medarbejders, kunders og leverandørers data i alle henseender indhentes, opbevares og anvendes forsvarligt og fortroligt. Politikken er udformet, så den fungerer i samspil med koncernens GDPR-politik og er kommunikeret til koncernens organisation.

Det er koncernens erfaring, at et godt kendskab til selskabets GDPR-politik blandt medarbejderne er med til at understøtte en forsvarlig brug af følsomme data.

Generelt lægger koncernen vægt på, at data kun opbevares i det omfang, det er nødvendigt, eller når det er påkrævet i henhold til lovgivningen. Ligeledes tilstræbes det, at data i videst mulige omfang kun er tilgængelige for medarbejdere, som har brug for de pågældende data.

Koncernen opererer primært i B2B-markedet, hvorved datahåndtering hovedsageligt knytter sig fra indgåelse af kontrakter med leverandører og samarbejdspartnere. Derudover har koncernen i mindre omfang salg af ejendomme til private samt udlejning. I disse cases indhentes alene de nødvendige data til brug for den enkelte handel eller udlejning.

Koncernen håndterer data om selskabernes medarbejdere i det omfang, det er relevant for deres ansættelse. Koncernen

tilstræber kun at indhente, anvende og opbevare data, der er nødvendige i det konkrete ansættelsesforhold. Koncernens dataetik-politik er godkendt på selskabets ledelsesniveau og kommunikeret ud til koncernens medarbejdere, og det vurderes at politikken er medvirkende til en forsvarlig håndtering af data.

Begivenheder efter balancedagen

AG Gruppen har efter balancedagen erhvervet en større grund i Køge. Derudover er der ikke indtrådt forhold fra balancedagen og frem til i dag, der forrykker vurderingen af årsrapporten.



Koncern

AG Gruppen

S
Craw
Crane

Du er nu nr 3, 4

| Koncernens resultatopgørelse for 2024

| Note | (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|------|---|----------------|----------------|
| 2 | Nettoomsætning | 783.425 | 1.217.982 |
| | Produktionsomkostninger | -629.507 | -1.073.781 |
| | Bruttoresultat | 153.918 | 144.201 |
| | Distributionsomkostninger | -2.238 | -3.357 |
| 3,16 | Administrationsomkostninger | -86.374 | -83.076 |
| | Resultat af primær drift | 65.306 | 57.768 |
| | Andre driftsindtægter | 8 | 0 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 65.314 | 57.768 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 20.440 |
| | Resultat før finansielle poster | 65.314 | 78.208 |
| | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 33.106 | -40.989 |
| | Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser | 18.063 | 1.087 |
| 4 | Finansielle indtægter | 3.359 | 10.106 |
| 5 | Finansielle omkostninger | -19.447 | -27.185 |
| | Resultat før skat | 100.395 | 21.227 |
| 6 | Skat af årets resultat | -22.033 | -16.824 |
| | Årets resultat | 78.362 | 4.403 |

Koncernens balance pr. 31. december 2024

| Note | Aktiver (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|------|--|----------------|------------------|
| | Grunde og bygninger | 32.300 | 32.289 |
| | Investeringsjendomme | 328.915 | 323.678 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3.487 | 4.556 |
| | Indretning af lejede lokaler | 0 | 0 |
| 7 | Materielle anlægsaktiver | 364.702 | 360.523 |
| | Kapitalandele i associerede virksomheder | 100.767 | 74.248 |
| | Kapitalandele i kapitalinteresser | 80.462 | 88.076 |
| | Tilgodehavender hos kapitalinteresser | 24.952 | 25.972 |
| | Andre tilgodehavender | 2.114 | 0 |
| | Deposita | 450 | 500 |
| 8 | Finansielle anlægsaktiver | 208.745 | 188.796 |
| | Anlægsaktiver | 573.447 | 549.319 |
| | Varer under fremstilling | 160.756 | 122.760 |
| | Fremstillede varer og handelsvarer | 0 | 15.780 |
| | Varebeholdninger | 160.756 | 138.540 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 34.778 | 14.821 |
| 9 | Entreprisekontrakter | 34.164 | 296.469 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 172 | 3.916 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 313 | 302 |
| | Tilgodehavender hos kapitalinteresser | 111 | 229 |
| 10 | Andre tilgodehavender | 62.678 | 86.658 |
| 11 | Periodeafgrænsningsposter | 516 | 753 |
| | Tilgodehavender | 132.732 | 403.148 |
| | Likvide beholdninger | 114.493 | 218.179 |
| | Omsætningsaktiver | 407.981 | 759.867 |
| | Aktiver | 981.428 | 1.309.186 |

| Note | Passiver (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|------|--|----------------|------------------|
| 12 | Aktiekapital | 10.000 | 10.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 67.594 | 63.181 |
| | Overført resultat | 368.248 | 339.299 |
| | Foreslået udbytte | 25.000 | 0 |
| | Egenkapital | 470.842 | 412.480 |
| 13 | Udskudt skat | 59.371 | 59.623 |
| 15 | Andre hensatte forpligtelser | 14.173 | 8.664 |
| | Hensatte forpligtelser | 73.544 | 68.287 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 129.768 | 136.388 |
| | Gæld til banker | 64.174 | 109.194 |
| | Deposita | 1.012 | 1.009 |
| | Anden gæld | 4.938 | 4.938 |
| 14 | Langfristede gældsforpligtelser | 199.892 | 251.529 |
| 14 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 9.536 | 9.016 |
| | Gæld til banker | 108.415 | 334.755 |
| 9 | Entreprisekontrakter | 12.944 | 31.791 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 63.592 | 160.105 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 0 | 476 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 4.477 | 3.468 |
| | Anden gæld | 38.186 | 37.279 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 237.150 | 576.890 |
| | Gældsforpligtelser | 437.042 | 828.419 |
| | Passiver | 981.428 | 1.309.186 |
| 1 | Begivenheder efter balancedagen | | |
| 17 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. | | |
| 18 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 19 | Nærtstående parter | | |

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024

| (t.kr.) | Aktiekapital | Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|---|---------------|---|-------------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 10.000 | 121.919 | 311.158 | 0 | 443.077 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -58.738 | 63.141 | 0 | 4.403 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | 0 | 0 | -35.000 | 0 | -35.000 |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 10.000 | 63.181 | 339.299 | 0 | 412.480 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 4.413 | 48.949 | 25.000 | 78.362 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | 0 | 0 | -20.000 | 0 | -20.000 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 10.000 | 67.594 | 368.248 | 25.000 | 470.842 |

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024

| Note | (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|------|--|-----------------|----------------|
| | Årets resultat | 78.362 | 4.403 |
| 20 | Reguleringer | -12.011 | 56.411 |
| | Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital | 66.351 | 60.814 |
| 21 | Ændringer i driftskapital | 138.782 | -150.821 |
| | Pengestrømme fra primær drift | 205.133 | -90.007 |
| | Renteindbetalinger m.v. | 3.359 | 10.106 |
| | Renteudbetalinger m.v. | -19.447 | -27.185 |
| | Betalt selskabsskat | -21.276 | -638 |
| | Ikke likvide køb af varebeholdning | 0 | 37.000 |
| | Pengestrømme fra driftsaktivitet | 167.769 | -70.724 |
| | Køb af materielle anlægsaktiver | -5.742 | -92.515 |
| | Salg af materielle anlægsaktiver | 111 | 206.217 |
| | Køb af finansielle anlægsaktiver | -4.541 | -59.713 |
| | Salg af finansielle anlægsaktiver | 25.727 | 30.373 |
| | Køb af virksomheder | -21.128 | 0 |
| | Modtagne udbytter fra associerede virksomheder | 28.130 | 18.846 |
| | Modtagne afdrag på udlån | 3.447 | 60.217 |
| | Pengestrømme til investeringsaktivitet | 26.004 | 163.425 |
| | Udbetalt udbytte | -20.000 | -35.000 |
| | Provenu af langfristede gældsforpligtelser | 0 | 40.778 |
| | Provenu ved optagelse af gæld til kreditinstitutter | 32.865 | 63.375 |
| | Afdrag på langfristede gældsforpligtelser | -51.119 | -17.632 |
| | Afdrag på gæld til kreditinstitutter | -259.205 | -90.687 |
| | Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -297.459 | -39.166 |
| | Årets pengestrøm | -103.686 | 53.535 |
| | Likvider 1. januar | 218.179 | 164.644 |
| 22 | Livider 31. december | 114.493 | 218.179 |

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

AG Gruppen har efter balancedagen erhvervet en større grund i Køge. Derudover er der ikke indtrådt forhold fra balancedagen og frem til i dag, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Nettoomsætning (t.kr.)

| | 2024 | 2023 |
|-----------------|----------------|------------------|
| Detailsalg | 17.472 | 116.585 |
| Investorsalg | 753.460 | 1.086.445 |
| Øvrig omsætning | 12.493 | 14.952 |
| | 783.425 | 1.217.982 |

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor (t.kr.)

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Lovpligtig revision | 580 | 545 |
| Erklæringsopgaver med sikkerhed | 78 | 248 |
| Skatterådgivning | 144 | 217 |
| Andre ydelser | 277 | 167 |
| | 1.079 | 1.177 |

4 Finansielle indtægter (t.kr.)

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------|---------------|
| Renteindtægter fra associerede virksomheder | 2.490 | 2.162 |
| Renteindtægter fra kapitalinteresser | 463 | 7.432 |
| Renteindtægter i øvrigt | 406 | 512 |
| | 3.359 | 10.106 |

5 Finansielle omkostninger (t.kr.)

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 15.841 | 25.308 |
| Andre finansielle omkostninger | 3.606 | 1.877 |
| | 19.447 | 27.185 |

6 Skat af årets resultat (t.kr.)

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 21.290 | 1.965 |
| Årets regulering af udskudt skat | -251 | 14.220 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 994 | 639 |
| | 22.033 | 16.824 |

7

| Materielle anlægsaktiver (t.kr.) | Grunde og bygninger | Investerings-ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Indretning af lejede lokaler | I alt |
|--|---------------------|------------------------|---|------------------------------|----------------|
| Kostpris 1. januar 2024 | 33.065 | 315.372 | 7.708 | 907 | 357.052 |
| Tilgange | 405 | 5.237 | 100 | 0 | 5.742 |
| Afgange | 0 | 0 | -151 | 0 | -151 |
| Kostpris 31. december 2024 | 33.470 | 320.609 | 7.657 | 907 | 362.643 |
| Opskrivninger 1. januar 2024 | 0 | 8.306 | 0 | 0 | 8.306 |
| Opskrivninger 31. december 2024 | 0 | 8.306 | 0 | 0 | 8.306 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 | 776 | 0 | 3.152 | 907 | 4.835 |
| Afskrivninger | 394 | 0 | 1.058 | 0 | 1.452 |
| Af- og nedskrivninger af afhændende aktiver | 0 | 0 | -40 | 0 | -40 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2024 | 1.170 | 0 | 4.170 | 907 | 6.247 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 32.300 | 328.915 | 3.487 | 0 | 364.702 |

For oplysninger om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 18.

Koncernens noter

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendomme omfatter udlejningsjendomme og byggeprojekter (byggeretter).

Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens §38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsjendomme er opgjort for hver enkel ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Dagsværdien er fastsat på niveau 3 i dagsværdihierakiet.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Koncernens investeringsjendomme omfatter dels udlejningsjendomme (139.396 t.kr.) og dels ejendomme som påtænkes anvendt til byggeprojekter (189.519 t.kr.).

Udlejningsjendommene omfatter

- En kontorejendom i det centrale Odense (49.088 t.kr.) som er værdiansat på basis af et afkastkrav på 7,5% (2023: 7,5%). Værdiansættelsen baserer sig på aktuel leje svarende til ca. 61% af lejen og skønnet leje for ikke-udlejede lokaler svarende til 39% af lejen. Lejen for ikke-udlejede lokaler er fastsat til 650 kr. pr. kvm. i gennemsnit (2023: 650 kr. pr. kvm.) ud fra nuværende stand. Lejen for udlejede lokaler udgør i gennemsnit 933 kr. pr. kvm. (2023: 912 kr. pr. kvm.). Dagsværdien svarer til 9.935 kr. pr. kvm. (2023: 9.935 kr. pr. kvm.).
- En logistik og kontorejendom i Middelfart (90.307 t.kr.), som er værdiansat på basis af et afkastkrav på 7,5% (2023: 7,0%). Værdiansættelsen baserer sig på aktuel leje som udgør 457 kr. pr. kvm. i gennemsnit (2023: 448 kr.). Ejendommen er fuldt udlejet. Værdien af ejendommen svarer til 4.617 kr. pr. kvm. (2023: 4.612 kr. pr. kvm.).

Byggeprojekter (byggeretter) omfatter

- Ejendomme i Risskov i Århus (126.000 tkr.) omfattende ca. 31.500 kvm. byggeretter til primært boligbyggeri, hvor der foreligger lokalplan. Byggeretterne er værdiansat til 4.006 kr. pr. kvm. (2023: 3.968 kr. pr. kvm.) i gennemsnit på basis af en residualberegning, hvor de væsentligste parametre i beregningen er byggebudgettet, finansieringsomkostninger og developer fee, en afkastsats på 4,70% (2023: 4,75%), en gennemsnitlig leje på 1.675 kr. pr. kvm. for bolig (2023: 1.600 kr. pr. kvm.) og 1.500 kr. pr. kvm. for erhverv (2023: 1.500 kr. pr. kvm.) samt driftsomkostninger på 250 kr. i gennemsnit for reduktion for erhvervslejerens egen andel (2023: 243 kr. pr. kvm. i gennemsnit). Forventet salgspris inkl. moms for den del af projektet som ventes solgt som detailsalg af ejerlejligheder udgør 36.250 kr. pr. kvm. inkl. moms.
- Ejendomme i Solrød Strand (45.530 t.kr.) omfattende ca. 10.995 kvm. byggeretter til boligbyggeri, hvor der forventes lokalplan i starten af 2025. Byggeretterne er værdiansat til 4.205 kr. pr. kvm. på basis af en residualberegning, hvor de væsentligste parametre i beregningen er byggebudgettet, finansieringsomkostninger og developer fee, en afkastsats på 4,65% (2023: 4,75%), en gennemsnitlig leje på 1.840 kr. pr. kvm. (2023: 1.800 kr. pr. kvm.) og driftsomkostninger på 249 kr. pr. kvm. (2023: 250 kr. pr. kvm.).
- Arealer i Middelfart og Odense (17.987 t.kr.), hvor der forventes lokalplan i 2025 eller 2026 på sammenlagt ca. 33.000 kvm. boligbyggeretter. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør 545 kr. og er fastholdt på niveau med indirekte indkøbspriser fra 2022, henset til den fortsatte usikkerhed omkring lokalplan og udnyttelsesmuligheder.

Følsomheden i værdiansættelsen af udlejningsjendommene kan illustreres ved, at et fald i afkastsatsen på 0,25% medfører en stigning i værdien på 4.460 t.kr., og en stigning i afkastsatsen på 0,25% medfører et fald i værdien på 4.767 t.kr.

Værdiansættelsen af byggeretterne er behæftet med usikkerhed afledt af, at der indgår en lang række forudsætninger i værdiansættelsen som beskrevet. Følsomheden på ejendommene i Risskov og Solrød Strand kan illustreres ved, at såfremt værdien af byggeretterne er 1.000 kr. lavere pr. kvm. byggeret, så falder dagsværdien med 42.495 t.kr., og såfremt værdien af byggeretterne er 1.000 kr. højere så stiger dagsværdien med 42.495 t.kr.

Det har medvirket ekstern valuar ved værdiansættelsen af 38% af investeringsjendommene opgjort på basis af dagsværdien.

| 8 | Finansielle anlægsaktiver (t.kr.) | Kapital-andele i associerede virksomheder | Kapital-andele i kapital-interesser | Tilgode-havender hos kapital-interesser | Andre tilgode-havender | Deposita | I alt |
|---|--|---|-------------------------------------|---|------------------------|------------|----------------|
| | Kostpris 1. januar 2024 | 38.040 | 61.103 | 25.972 | 0 | 500 | 125.615 |
| | Tilgange | 21.128 | 0 | 2.427 | 2.114 | 0 | 25.669 |
| | Afgange | 0 | -6.636 | -3.447 | 0 | -50 | -10.133 |
| | Kostpris 31. december 2024 | 59.168 | 54.467 | 24.952 | 2.114 | 450 | 141.151 |
| | Værdireguleringer 1. januar 2024 | 36.208 | 26.973 | 0 | 0 | 0 | 63.181 |
| | Modtaget udbytte | -28.130 | 0 | 0 | 0 | 0 | -28.130 |
| | Årets resultat | 33.521 | 18.063 | 0 | 0 | 0 | 51.584 |
| | Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 | -19.041 | 0 | 0 | 0 | -19.041 |
| | Værdireguleringer 31. december 2024 | 41.599 | 25.995 | 0 | 0 | 0 | 67.594 |
| | Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 100.767 | 80.462 | 24.952 | 2.114 | 450 | 208.745 |

| Associerede virksomheder | Hjemsted | Ejerandel |
|---|----------|-----------|
| Havnefronten Horsens ApS | Odense | 50,0 % |
| AG-LPB Udlejningsboliger K/S | Odense | 50,0 % |
| AG-LPB Komplementar ApS | Odense | 50,0 % |
| AG-LPB Kærene Holding K/S | Odense | 50,0 % |
| AG-LPB Marielundvej Holding K/S | Odense | 50,0 % |
| AG-LPB VABN Holding K/S | Odense | 50,0 % |
| AG-LPB Maias Vænge Holding K/S | Odense | 50,0 % |
| Diget HoldCo K/S | Odense | 50,0 % |
| Komplementarselskabet AGI-NREP Sydhavngade ApS | Odense | 30,0 % |
| AGI-NREP Sydhavngade K/S | Odense | 30,0 % |
| Kapitalinteresser | | |
| Smedeland JV HoldCo ApS | Aarhus | 10,0 % |
| Lyskær JV HoldCo ApS* | Aarhus | 10,0 % |
| AGI-NREP Banemarksvej K/S | Odense | 20,0 % |
| Komplementarselskabet AGI-NREP Banemarksvej ApS | Odense | 20,0 % |

Koncernens investering i finansielle anlægsaktiver omfatter ejendomsselskaber, der måler ejendomme til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort på baggrund af afkastbaserede modeller.

Værdiansættelsen af investeringsjendomme er foretaget på baggrund af eksterne valuarvurderinger samt -beregninger.

* Lyskær JV HoldCo ApS er solgt i regnskabsåret.

| 9 | Entreprisekontrakter (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|---|--------------------------------------|---------------|----------------|
| | Salgsværdi af udført arbejde | 1.258.522 | 1.342.227 |
| | Acontofakturering | -1.237.302 | -1.077.549 |
| | | 21.220 | 264.678 |
| | Der indregnes således: | | |
| | Entreprisekontrakter (aktiver) | 34.164 | 296.469 |
| | Entreprisekontrakter (forpligtelser) | -12.944 | -31.791 |
| | | 21.220 | 264.678 |

| 10 | Andre tilgodehavender |
|----|--|
| | I andre tilgodehavender indgår 3.524 t.kr., som er indestående på deponeringskonti i bank. |

| 11 | Periodeafgrænsningsposter |
|----|--|
| | Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår. |

| 12 | Aktiekapital (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|----|--|---------------|---------------|
| | Aktiekapitalen er fordelt således: | | |
| | A-aktier, 100 stk. á nom. 100.000,00 kr. | 10.000 | 10.000 |
| | | 10.000 | 10.000 |

| 13 | Udskudt skat (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|----|---|---------------|---------------|
| | Udskudt skat 1. januar | 59.623 | 30.302 |
| | Indregnet i resultatopgørelsen | -251 | 14.220 |
| | Tilgang ifm. køb og salg af datterselskaber | 0 | 15.101 |
| | Udskudt skat 31. december | 59.372 | 59.623 |

Udskudt skat vedrører primært regnskabsmæssige merværdier på investeringsejendomme i transparente enheder samt igangværende arbejder for fremmed regning.

| 14 | Langfristede forpligtelser (t.kr.) | Gæld i alt 31. december 2024 | Kortfristet andel | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|----|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| | Gæld til realkreditinstitutter | 136.768 | 7.000 | 129.768 | 94.025 |
| | Gæld til banker | 66.711 | 2.537 | 64.174 | 25.043 |
| | Deposita | 1.012 | 0 | 1.012 | 0 |
| | Anden gæld | 4.938 | 0 | 4.938 | 0 |
| | | 209.429 | 9.537 | 199.892 | 119.068 |

| 15 | Andre hensatte forpligtelser (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|----|--|---------------|--------------|
| | Andre hensatte forpligtelser 1. januar | 8.664 | 10.914 |
| | Årets hensættelse | 7.660 | 5.850 |
| | Årets forbrug af hensættelser | -2.151 | -2.007 |
| | Årets ubenyttede hensættelser, der er tilbageført | 0 | -6.093 |
| | Andre hensatte forpligtelser 31. december | 14.173 | 8.664 |
| | Forfaldstidspunkterne for andre hensatte forpligtelser forventes at blive: | | |
| | 0-1 år | 5.960 | 2.151 |
| | > 1 år | 8.213 | 6.513 |
| | | 14.173 | 8.664 |

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

| 16 | Personaleomkostninger (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|----|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | Lønninger | 64.266 | 61.036 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 438 | 536 |
| | Andre personaleomkostninger | 2.207 | 2.161 |
| | | 66.911 | 63.733 |

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

82

81

Vederlag til koncernens ledelse udgør samlet 4.290 kr. i 2024 (2023: 4.290 kr.).

Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses samlet for den daglige ledelse og bestyrelsen med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.

17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

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

Koncernen har indgået låneaftaler med associerede virksomheder og kapitalinteresser med et resttilsagn på 1.650 t.kr. pr. 31.12.2024.

Koncernen skylder ikke indbetalt selskabskapital til associerede selskab for 16.456 tkr.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------|--------------|
| Leje og leasingforpligtelser (t.kr.) | 4.226 | 3.655 |

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Lærkedal ApS som administrationselskab samt med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter begrænset og subsidiært med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til bank, realkreditinstitutter og andre er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på 361.215 t.kr. pr. 31.12.2024 (31.12.2023: 355.968 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld og realkreditinstitutter har koncernen afgivet pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi 98.132 t.kr. pr. 31.12.2024 (31.12.2023: 82.928 t.kr.).

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

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

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitutters lånearrangement med associerede virksomheder. Den samlede gæld i henhold til disse kautioner udgør 42.531 t.kr. pr. 31.12.2024 (31.12.2023: 0 t.kr.).

19 Nærstående parter

Koncernens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

| Nærstående part | Bopæl/Hjemsted | Grundlag for bestemmende indflydelse |
|-----------------|----------------|--|
| Lærkedal ApS | Odense | Ejer 23% af aktierne i moderselskabet |
| Lærkedal 2 ApS | Odense | Ejer 67% af aktierne i moderselskabet |
| Robin Feddern | Middelfart | Ejer 90% af aktierne i moderselskabet og udøver derved bestemmende indflydelse |

| Transaktioner med nærtstående parter (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|--|--------|--------|
| Udbetalt udbytte | 20.000 | 35.000 |
| Management fee udbetalt | 1.800 | 1.920 |
| Tilgodehavender hos moderselskab | 172 | 3.916 |

Der er udover ovenstående transaktioner udbetalt vederlag til koncernens og moderselskabets direktør (og ejer). Vederlaget er med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk 3, nr. 2 ikke oplyst.

| 20 Reguleringer (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|--|----------------|---------------|
| Af- og nedskrivninger | 1.452 | 1.433 |
| Hensatte forpligtelser | 0 | -3.182 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | -33.521 | -1.177 |
| Indtægter af kapitalandele i fællesledede virksomheder | -18.063 | 43.034 |
| Finansielle indtægter | -3.359 | -10.106 |
| Finansielle omkostninger | 19.447 | 27.185 |
| Skat af årets resultat | 22.033 | 16.824 |
| Øvrige reguleringer | 0 | -17.600 |
| | -12.011 | 56.411 |

| 21 Ændringer i driftskapital (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|
| Ændringer i varebeholdninger | -22.216 | 16.844 |
| Ændringer i tilgodehavender | 8.111 | -50.497 |
| Ændringer i leverandørgæld m.v. | -90.571 | 28.904 |
| Ændringer i entreprisekontrakter | 243.458 | -146.072 |
| | 138.782 | -150.821 |

| 22 Likvider, ultimo (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Likvide beholdninger ifølge balancen | 114.493 | 218.179 |
| | 114.493 | 218.179 |



Moder- virksomhed

AG Gruppen

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024

| Note | (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|------|---|---------------|---------------|
| 2,9 | Administrationsomkostninger | -1.096 | -1.147 |
| | Resultat af primær drift | -1.096 | -1.147 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 78.881 | 5.252 |
| 3 | Finansielle indtægter | 13.701 | 13.565 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -13.282 | -13.510 |
| | Resultat før skat | 78.204 | 4.160 |
| 5 | Skat af årets resultat | 158 | 243 |
| | Årets resultat | 78.362 | 4.403 |

Modervirksomhedens balance pr. 31. december 2024

| Note | Aktiver (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|------|--|----------------|----------------|
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 460.524 | 406.643 |
| 7 | Finansielle anlægsaktiver | 460.524 | 406.643 |
| | Anlægsaktiver | 460.524 | 406.643 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 179.744 | 239.747 |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 149 | 240 |
| | Tilgodehavender | 179.893 | 239.987 |
| | Likvide beholdninger | 17 | 5.042 |
| | Omsætningsaktiver | 179.910 | 245.029 |
| | Aktiver | 640.434 | 651.672 |

| Note | Passiver (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|------|--|----------------|----------------|
| 8 | Aktiekapital | 10.000 | 10.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 418.571 | 394.691 |
| | Overført resultat | 17.271 | 7.789 |
| | Foreslået udbytte | 25.000 | 0 |
| | Egenkapital | 470.842 | 412.480 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 88 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 169.480 | 238.937 |
| | Anden gæld | 112 | 167 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 169.592 | 239.192 |
| | Gældsforpligtelser | 169.592 | 239.192 |
| | Passiver | 640.434 | 651.672 |

- 1 Begivenheder efter balancedagen
- 6 Resultatdisponering
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024

| (t.kr.) | Aktiekapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|---|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 10.000 | 429.439 | 3.638 | 0 | 443.077 |
| 6 Overført via resultatdisponering | 0 | -34.748 | 39.151 | 0 | 4.403 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | 0 | 0 | -35.000 | 0 | -35.000 |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 10.000 | 394.691 | 7.789 | 0 | 412.480 |
| 6 Overført via resultatdisponering | 0 | 53.880 | -518 | 25.000 | 78.362 |
| Udloddet udbytte fra dattervirksomheder | 0 | -30.000 | 30.000 | 0 | 0 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | 0 | 0 | -20.000 | 0 | -20.000 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 10.000 | 418.571 | 17.271 | 25.000 | 470.842 |

Linjen Udloddet udbytte fra dattervirksomheder er et udtryk for foreslået udbytte i dattervirksomhedernes årsrapporter og dermed et udtryk for anvendelse af det såkaldte "samtidighedsprincip".

Modervirksomhedens noter

| | | | |
|----------|---|---|---------------|
| 1 | Begivenheder efter balancedagen | | |
| | Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling. | | |
| 2 | Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor (t.kr.) | 2024 | 2023 |
| | Lovpligtig revision | 42 | 40 |
| | Skatterådgivning | 20 | 20 |
| | Andre ydelser | 25 | 25 |
| | | 87 | 85 |
| 3 | Finansielle indtægter (t.kr.) | 2024 | 2023 |
| | Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 13.698 | 13.564 |
| | Renteindtægter i øvrigt | 3 | 1 |
| | | 13.701 | 13.565 |
| 4 | Finansielle omkostninger (t.kr.) | 2024 | 2023 |
| | Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 13.282 | 13.510 |
| | | 13.282 | 13.510 |
| 5 | Skat af årets resultat (t.kr.) | 2024 | 2023 |
| | Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -149 | -240 |
| | Regulering af skat vedrørende tidligere år | -9 | -3 |
| | | -158 | -243 |
| 6 | Resultatdisponering (t.kr.) | 2024 | 2023 |
| | Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret | 20.000 | 35.000 |
| | Foreslået udbytte | 25.000 | 0 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 53.880 | -34.748 |
| | Overført resultat | -20.518 | 4.151 |
| | | 78.362 | 4.403 |
| 7 | Finansielle anlægsaktiver (t.kr.) | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | |
| | Kostpris 1. januar 2024 | 11.953 | |
| | Kostpris 31. december 2024 | 11.953 | |
| | Værdireguleringer 1. januar 2024 | 394.690 | |
| | Modtaget udbytte | -25.000 | |
| | Årets resultat | 78.881 | |
| | Værdireguleringer 31. december 2024 | 448.571 | |
| | Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 460.524 | |

| Tilknyttede virksomheder | Hjemsted | Ejerandel |
|----------------------------------|----------|-----------|
| AG Development A/S | Odense | 100,0 % |
| AG Construction A/S | Odense | 100,0 % |
| AG Investments A/S | Odense | 100,0 % |
| AG Property Management ApS | Odense | 100,0 % |
| Ørestad Syd ApS | Odense | 100,0 % |
| Ørestad Syd 2015 ApS | Odense | 100,0 % |
| AG Dannebrogsgade Holding ApS | Odense | 100,0 % |
| AG Dannebrogsgade ApS | Odense | 100,0 % |
| Tigergården Holding ApS | Odense | 100,0 % |
| AG Marielundvej Holding ApS | Odense | 100,0 % |
| Ejendomsselskabet Lyskær 15 ApS* | Odense | 100,0 % |
| AG Slettensvej ApS | Odense | 100,0 % |
| AG Solrød Strand Holding ApS | Odense | 100,0 % |
| AG Solrød Strand ApS | 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 % |
| VABN ApS | Odense | 100,0 % |
| AG Nærheden ApS | Odense | 100,0 % |
| AG Diget ApS* | Odense | 100,0 % |
| Glostrup Butikstovr, Diget ApS* | Odense | 100,0 % |
| AG Fynsvej ApS | Odense | 100,0 % |
| AG Havneøen Holding ApS | Odense | 100,0 % |
| Havneøen ApS | Odense | 100,0 % |
| Promenadehuset Horsens ApS | Odense | 100,0 % |
| Fjordhus Horsens ApS | Odense | 100,0 % |
| Horsens Ø-Park ApS | Odense | 100,0 % |
| AG Klosterbakken ApS* | Odense | 100,0 % |
| AG TBT ApS* | Odense | 100,0 % |
| AG Engen ApS | Odense | 100,0 % |
| Amager Strandvej 100 ApS | Odense | 100,0 % |
| Amager Strandvej 110 ApS | Odense | 100,0 % |
| AMS 5 ApS* | Odense | 100,0 % |
| Køhlers Have Almen ApS | Odense | 100,0 % |
| AG Herlev Bygade ApS | Odense | 100,0 % |
| AG Herlev Bygade Holding ApS | Odense | 100,0 % |

* Selskaberne er i regnskabsåret ophørt ved fusion.

| 9 Personaleomkostninger (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Lønninger | 450 | 450 |
| | 450 | 450 |

Der er ingen ansatte i selskabet. Lønomsstningerne udgøres af vederlaget til selskabets bestyrelse på 450 t.kr. (2023: 450 t.kr.).

| 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. |
|---|
| Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Lærkedal ApS som administrationselskab samt med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter begrænset og subsidiært med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter. |

| 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser |
|---|
| Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitutters og garantiselskabers låne- og forsikringsengagementer med tilknyttede og associerede virksomheder. Den samlede gæld i henhold til disse kautioner udgør 328.044 t.kr. pr. 31.12.2024 (31.12.2023: 416.745 t.kr.). |

| 12 Nærtstående parter | | |
|---|----------------|---|
| AG Gruppen A/S' nærtstående parter omfatter følgende: | | |
| Bestemmende indflydelse | | |
| Nærtstående part | Bopæl/Hjemsted | Grundlag for bestemmende indflydelse |
| Lærkedal ApS | Odense | Ejer 23% af aktierne i selskabet |
| Lærkedal 2 ApS | Odense | Ejer 67% af aktierne i selskabet |
| Robin Feddern | Middelfart | Ejer 90% af aktierne i selskabet og udøver derved bestemmende indflydelse |

| Transaktioner med nærtstående parter (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|--|---------|---------|
| Udbetalt udbytte | 20.000 | 35.000 |
| Tilgodehavender hos dattervirksomheder | 179.744 | 241.823 |
| Gæld til dattervirksomheder | 188.436 | 243.090 |
| Renter modtaget fra dattervirksomheder | 13.479 | 13.564 |
| Renter betalt til dattervirksomheder | 13.282 | 13.449 |

| 8 Aktiekapital (t.kr.) | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Aktiekapitalen er fordelt således: | | |
| A-aktier, 100 stk. á nom. 100.000,00 kr. | 10.000 | 10.000 |
| | 10.000 | 10.000 |



Anvendt regnskabs- praksis

AG Gruppen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AG Gruppen A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

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 (t.kr.).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse:

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en tilknyttede virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabsudarbejdelse:

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte tilknyttede virksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

Indtægter fra entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

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

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.

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

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampanjer 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Grunde afskrives ikke.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

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. I kapitalinteresser og associerede virksomheder foretages alene forholds­mæssig eliminer­ing af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholds­mæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminer­ing af interne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i fællesledede virksomheder ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres 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 og associerede virksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

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.

Varebeholdninger

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

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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Entreprisekontrakter

Igangværende leverancer af serviceydelser og igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når resultatet af en igangværende kontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgs- værdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acontofaktureringer og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rente bærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger om nettoomsætningens fordeling på aktiviteter og på geografiske markeder, hvis disse afviger betydeligt indbyrdes med hensyn til tilrettelæggelsen af salget af varer og tjenesteydelser.



Papirmester Allé 20
5250 Odense SV, Danmark
Telefon +45 6613 3332
info@aggruppen.dk
aggruppen.dk