

ÅRSRAPPORT 2018

Arkitektgruppen A/S

Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ
CVR-nr. 26865905

Godkendt på generalforsamlingen
den 04.04.2019

Dirigent

Henrik Greve Nielsen

RUM TIL TIDEN

Mennesker lever i rum. Boliger, bygninger og hjem danner rammen om, hvad det vil sige at være dig og mig. Men mennesker lever også i tidsrum, og siden Arkitektgruppen kastede sin kærlighed på at skabe rum til mennesker, er der nu gået mere end 30 år. Mere end 6.000 boliger og erhvervsbygninger er blevet afleveret til glade brugere til den aftalte tid. Det er også rum til tiden.

Når vi bygger rum, gør vi det med indlevelse og forståelse for de mennesker, der i mange år skal leve i rummene. Her er kvalitet altafgørende. Derfor tænker vi sammen med vore dygtige arkitekter kvalitet gennem hele processen. Lige fra den første ideskitse til vi afleverer nøglen til rummene. Vores bygninger skal kunne holde til at stå ude om natten.

Vi går aldrig på kompromis, og det har naturligvis sin pris. Men vi tror på, at hvis vi ikke forlanger kvalitet, er vi med til at afskaffe den. Det handler dybest set om at gøre det bedste, man kan, og gøre sig umage hver dag.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	11
Koncernens balance pr. 31.12.2018	12
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	28



*Greensquare Garden - Strandlodsvej
Præcertificeret til DGNB Guld, afleveres i 2019 og 2020*

Koncernen har et mål om at skabe bæredygtige byggerier. Som et led heri uddannes medarbejdere inden for bl.a. DGNB-certificering. Et af koncernens

igangværende byggerier, Greensquare Garden, som opføres i joint venture med NREP, er præcertificeret til DGNB Guld.

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Arkitektgruppen A/S
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 26865905

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Jørgen-Erik Witting, formand
Robin Feddern
Lars Holst
Boris Nørgaard Kjeldsen

Direktion

Robin Feddern, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C



*Krimsvvej 17B - Nyt fælles kontorhus ved Amager Strand
Upcycledede byggematerialer*

Upcycling og genbrug af byggematerialer, som ellers ville være endt som affald, er ikke bare et modefænomen, men sund fornuft. Derfor fylder udviklingen og opførslen af byggeri med upcycledede

materialer mere og mere i Arkitektgruppens arbejde, hvor vi tænker bæredygtighed ind i vores projekter, hvor det giver mening.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Arkitektgruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04.04.2019

Direktion

Robin Feddern
adm. direktør

Bestyrelse

Jørgen-Erik Witting
formand

Robin Feddern

Lars Holst

Boris Nørgaard Kjeldsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Arkitektgruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Arkitektgruppen A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Odense, den 04.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10074

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	483.679	847.699	622.837	567.097	495.494
Bruttoresultat	111.248	135.093	115.536	99.281	63.342
Driftsresultat	42.812	78.447	62.332	52.991	24.640
Resultat af finansielle poster	34.275	(2.622)	(3.916)	(2.745)	(4.723)
Årets resultat	62.518	58.708	45.896	45.879	11.113
Samlede aktiver	751.355	638.765	678.068	606.511	506.582
Investeringer i materielle anlægsaktiver	4.561	5.447	786	5.110	533
Egenkapital inkl. minoriteter	273.203	240.685	205.979	180.701	144.243
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	72	63	54	48	42
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	23,0	15,9	18,5	17,5	12,8
Nettomargin (%)	12,9	6,9	7,4	8,1	2,2
Egenkapitalens forrentning (%)	24,3	26,3	23,7	28,2	7,8
Soliditetsgrad (%)	36,4	37,7	30,4	29,8	28,5
Afkastningsgrad	5,7	12,2	9,2	8,7	4,9

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

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



*Elsehus og Hesteskoen - Ørestad Syd
643 ejer- og lejeboliger*

Koncernen har været med i Ørestad fra starten, og i de sidste 11 år har vi været en fast del af Ørestad Syd og fortsætter med at bygge der flere

år endnu. Når vi forlader Ørestad Syd, har vi bygget omkring 117.000 etm. og 1.100 boliger i blandede ejerformer, erhvervslokaler og et p-hus.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Arkitektgruppen A/S er moderselskab for en række virksomheder, som fortrinsvis beskæftiger sig med projektudvikling samt byggevirksomhed kombineret med køb og salg af fast ejendom. På igangværende byggerier agerer koncernen som bygherre eller totalentreprenør. Arkitektydelser, underentrepriser og rådgivningsydelser indkøbes eksternt hos en række faste samarbejdspartnere.

Koncernens aktiviteter drives under navnet 'ARKITEKTGRUPPEN', som er grundlagt tilbage i 1986.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen realiserede, som forventet, i 2018 en omsætning på et lavere niveau end i 2017. Omsætningen udgjorde 483,7 mio. kr. (2017: 847,7 mio. kr.). Omsætningen i 2018 er påvirket af, at koncernen har fungeret som styringsentreprenør for et af koncernens joint venture-samarbejder, hvor underentrepriser er indkøbt direkte af joint venturet.

Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 77,1 mio. kr. før skat (2017: 75,8 mio. kr.) og 62,6 mio. kr. efter skat (2017: 58,7 mio. kr.). Årets resultat, som er på niveau med året før, anses for tilfredsstillende.

Koncernens egenkapital udgør 273,2 mio. kr. pr. 31.12.2018.

I joint venture-samarbejderne med NREP, som samlet omfatter 7 projekter til en samlet forventet projektværdi på ca. 3,4 mia. kr., er 3 af de 7 projekter afleveret i 2018. Udlodning af overskudsandele fra et af ejerboligprojekterne påvirker årets resultat positivt. De sidste 4 projekter afleveres i etaper i 2019 og 2020.

Koncernen har primo 2018 etableret et nyt kontor i Århus City Tower og er herefter repræsenteret med kontorer i både Odense, Aarhus og København.

2018 har på flere måder været et "opbygningsår" for Arkitektgruppen, hvor der er fokuseret på udvikling af de kommende års projekter. Dette har bl.a. resulteret i, at der i 1. kvartal 2019 er underskrevet 3 nye salgsaftaler. Aftalerne omfatter byggeri af samlet ca. 22.500 etm. Der pågår salgsforhandlinger om flere af koncernens projekter, som i løbet af 2019 forventes at kunne underbygge koncernens positive udvikling yderligere.

Forventet udvikling

Koncernen har ved indgangen til 2019 en god ordrebeholdning, der afvikles over perioden 2019-2020, samt en stærk portefølje af nye udviklingsprojekter.

Koncernen budgetterer i 2019 med en omsætning lidt over niveauet for 2018 og med et overskud før skat på niveau med 2018.

Særlige risici

Generelle risici

Den væsentligste risiko, som knytter sig til koncernens aktiviteter, kan henføres til koncernens evne til udvikling, projektering og byggestyring af koncernens igangværende projekter. Koncernens risici på området minimeres ved en kombination af at koncernens egne ansatte – med stærke kompetencer på området – udfører en omfattende og omhyggelig projekt- og byggeledelse, og at risici vedrørende projektering søges

Ledelsesberetning

minimeret ved anvendelse af eksterne samarbejdspartnere. Koncernen har i mere end 30 år vist at have særlige evner til at styre denne form for risici.

Finansielle risici

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

Videnressourcer

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

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

Koncernen har som politik, at begge køn skal have lige mulighed for karriere og valg af ledelsesposter, under hensyntagen til de respektive kandidaters kvalifikationer. Koncernens bestyrelse, der består af 4 medlemmer, og direktion, består alene af mænd. Det er koncernens mål inden 2020, at mindst 1 person af det underrepræsenterede køn repræsenteres i bestyrelsen. Koncernen arbejder aktivt med kønsbalance, og anmoder om at der altid, så vidt muligt, bringes kandidater af begge køn i spil ved rekruttering.

Redegørelse for samfundsansvar

Samfundsansvar er en dynamisk integreret del af koncernens strategi. Koncernen har som overordnet mål, at optræde ansvarligt og troværdigt over for kunder, samarbejdspartnere, medarbejdere og det øvrige samfund.

Med henblik på at være transparent omkring koncernens visioner for CSR har bestyrelsen igangsat udarbejdelsen af en CSR-politik, der bliver offentliggjort på selskabets hjemmeside i løbet af 2019.

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.

Ledelsesberetning

Miljø og klimapåvirkning

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

Koncernen er dets ansvar bevidst i forhold til miljø- og klimapåvirkning. Derfor omfavner koncernen bæredygtighedsstrømningerne og arbejder aktivt for at være first-mover på forskellige initiativer, der kan være en del af løsningen.

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

Koncernen arbejder endvidere med certificerings- og mærkningsordninger for koncernens byggerier. Flere byggerier DGBN-certificeres eller Svanemærkes. Som et led heri gennemfører en række medarbejdere et uddannelsesforløb inden for disse områder. Ved at omfavne dette vurderer koncernen, at man via påvirkning af underentreprenører konkret opnår resultater i forhold til bæredygtighed.

Sideløbende med disse konkrete tiltag deltager koncernen aktivt i diverse tænketanke og netværk for at bringe vores tanker og syn på temaerne i spil. Koncernen forventer, at det vil vedblive med at være et stærkt fokuspunkt fremadrettet.

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

Menneskerettigheder

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

Antikorruption og bestikkelse

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

Sociale forhold og medarbejderforhold

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

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

- På alle koncernens byggesager afholdes løbende byggemøder med deltagelse af underentreprenører, hvor sikkerhed og arbejdsmiljø på pladsen er et fast punkt.

Ledelsesberetning

- Koncernen har årligt et medarbejderseminar, hvor sociale relationer udvikles. Samtidig anvendes seminaret til bl.a. at sætte fokus på modtagne anbefalinger fra Arbejdstilsynet og oplyse om registrerede nærved hændelser. Dette med henblik på at dele viden på tværs af organisationen. Herved minimeres risikoen for fremtidige arbejdsulykker på Arkitektgruppens byggepladser.

Koncernen har kun registreret få ulykker på koncernens byggepladser i 2018 – og ingen ulykker, hvor medarbejdere eller underentreprenørernes medarbejdere er kommet væsentligt til skade.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning		483.679	847.699
Produktionsomkostninger	3, 4	(372.431)	(712.606)
Bruttoresultat		111.248	135.093
Distributionsomkostninger		(2.923)	(2.420)
Administrationsomkostninger	2, 3, 4	(71.500)	(57.501)
Andre driftsindtægter		5.987	3.275
Driftsresultat		42.812	78.447
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.091	0
Andre finansielle indtægter	5	34.903	5.996
Andre finansielle omkostninger		(8.719)	(8.618)
Resultat før skat		77.087	75.825
Skat af årets resultat	6	(14.569)	(17.117)
Årets resultat	7	62.518	58.708



*Nordhuset - Ørestad Syd
134 lejeboliger*

2018 var også året, hvor vi afleverede de sidste boliger på Byggefelt 4 i Ørestad Syd. Et byggefelt hvor vi i samarbejde med flere forskellige bygherre

har opført 486 boliger, et parkeringshus og 6 erhvervslejemål fordelt på 54.430 etagemeter.

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		42.944	45.558
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.998	1.838
Indretning af lejede lokaler		714	881
Materielle anlægsaktiver	8	45.656	48.277
Kapitalandele i associerede virksomheder		14.116	6.025
Andre tilgodehavender		4.950	0
Finansielle anlægsaktiver	9	19.066	6.025
Anlægsaktiver		64.722	54.302
Varer under fremstilling		312.653	202.206
Fremstillede varer og handelsvarer		17.248	15.366
Forudbetalinger for varer		1.200	0
Varebeholdninger		331.101	217.572
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.856	1.800
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	39.870	21.294
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.019	4
Andre tilgodehavender		22.514	6.800
Periodeafgrænsningsposter	12	179	43
Tilgodehavender		83.438	29.941
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	179.035	171.356
Værdipapirer og kapitalandele		179.035	171.356
Likvide beholdninger		93.059	165.594
Omsætningsaktiver		686.633	584.463
Aktiver		751.355	638.765

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for opskrivninger		187	187
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.091	0
Overført overskud eller underskud		224.925	200.498
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000	30.000
Egenkapital		273.203	240.685
Udskudt skat	14	33.478	23.373
Andre hensatte forpligtelser	15	18.386	15.348
Hensatte forpligtelser		51.864	38.721
Gæld til realkreditinstitutter		86.003	16.663
Langfristede gældsforpligtelser	16	86.003	16.663
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16	455	2.108
Bankgæld		214.672	221.703
Modtagne forudbetalinger fra kunder		107	842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.196	72.121
Skyldig selskabsskat		7.219	3.484
Anden gæld		38.636	42.438
Kortfristede gældsforpligtelser		340.285	342.696
Gældsforpligtelser		426.288	359.359
Passiver		751.355	638.765
Begivenheder efter balancedagen	1		
Associerede virksomheder	10		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	18		
Eventualforpligtelser	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Dattervirksomheder	21		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for opskriv- ninger t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.
Egenkapital primo	10.000	187	0	200.498
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	8.091	24.427
Egenkapital ultimo	10.000	187	8.091	224.925
			Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo			30.000	240.685
Udbetalt ordinært udbytte			(30.000)	(30.000)
Årets resultat			30.000	62.518
Egenkapital ultimo			30.000	273.203



*Vi har en del at se til
Og det passer os rigtig godt*

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.

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Driftsresultat		42.812	78.446
Af- og nedskrivninger		785	(1.915)
Andre hensatte forpligtelser		3.038	2.548
Ændringer i arbejdskapital	17	(164.488)	56.977
Pengestrømme vedrørende primær drift		(117.853)	136.056
Modtagne finansielle indtægter		34.903	5.996
Betalte finansielle omkostninger		(8.719)	(8.618)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(5.166)	(7.542)
Andre pengestrømme vedrørende drift		4.437	0
Pengestrømme vedrørende drift		(92.398)	125.892
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(4.561)	(5.447)
Salg af materielle anlægsaktiver		6.397	12.508
Køb af finansielle anlægsaktiver		0	(6.000)
Investeringer i kapitalandele og værdipapirer		(7.679)	(135.046)
Udlån og modtagende afdrag		(4.950)	39.889
Pengestrømme vedrørende investeringer		(10.793)	(94.096)
Udbetalt udbytte		(30.000)	(24.000)
Optagelse af realkredit mv.		71.653	0
Afdrag på realkredit mv.		(3.966)	(5.883)
Ændring i kortfristet finansiering		(7.031)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		30.656	(29.883)
Ændring i likvider		(72.535)	1.913
Likvider primo		165.594	163.681
Likvider ultimo		93.059	165.594

Koncernens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

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

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	336	323
Andre ydelser	135	149
	471	472

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	53.576	45.258
Pensioner	56	48
Andre omkostninger til social sikring	2.557	1.898
	56.189	47.204

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	72	63
---	-----------	-----------

	Ledelses- vederlag 2018 t.kr.	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.
Direktion	0	2.963
Bestyrelse	0	1.849
Samlet for ledelseskategorier	3.515	0
	3.515	4.812

Ledelsesvederlaget for 2018 er sammendraget med henvisning til årsregnskabslovens bestemmelser jf. § 98 b stk. 3, nr. 1.

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	785	742
	785	742

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	6.229	4.837
Øvrige finansielle indtægter	28.674	1.159
	34.903	5.996

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

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	9.247	5.729
Ændring af udskudt skat	5.287	11.021
Regulering vedrørende tidligere år	35	367
	14.569	17.117

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	30.000	30.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.091	0
Overført resultat	24.427	28.708
	62.518	58.708

Koncernens noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	46.484	3.845	1.650
Tilgange	4.037	435	89
Afgange	(6.483)	0	0
Kostpris ultimo	44.038	4.280	1.739
Opskrivninger primo	261	0	0
Opskrivninger ultimo	261	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.187)	(2.007)	(769)
Årets afskrivninger	(254)	(275)	(256)
Tilbageførsel ved afgange	86	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.355)	(2.282)	(1.025)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.944	1.998	714
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	42.683	1.998	714
		Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
9. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		6.025	0
Tilgange		0	4.950
Kostpris ultimo		6.025	4.950
Andel af årets resultat		8.091	0
Opskrivninger ultimo		8.091	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		14.116	4.950
		Hjemsted	Ejer- andel %
10. Associerede virksomheder			
Havnefronten Horsens ApS		Odense	50,0

Koncernens noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
11. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	311.245	299.643
Foretagne acontofaktureringer	(271.375)	(278.349)
	39.870	21.294

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

13. Andre værdipapirer og kapitalandele

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

14. Udskudt skat

Bevægelser i året:

	2018
	t.kr.
Primo	23.373
Overførsel fra aktuel skat primo	381
Indregnet i resultatopgørelsen	5.287
Tilgang i.f.m. køb af datterselskab	4.437
	33.478

15. Andre hensatte forpligtelser

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

	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
16. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	455	2.108	86.003	53.661
	455	2.108	86.003	53.661

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
17. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(113.529)	132.993
Ændring i tilgodehavender	(53.499)	2.559
Ændring i leverandørgæld mv.	2.540	(78.575)
	(164.488)	56.977

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
18. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	5.303	6.655

19. Eventualforpligtelser

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

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt, er der afgivet pant i ejendomme og varebeholdninger på 206.444 t.kr. Den bogførte værdi udgør 291.481 t.kr. pr. 31.12.2018 (31.12.2017: 227.511 t.kr.).

I forbindelse med opnåelse af byggefinansiering til koncernens detailprojekter er der afgivet transport i salgs-sommer fra solgte enheder til fordel for byggelåns-givende bank.

Koncernen har indgået ansvarlige låneaftaler med datterselskaber i K/S AG-NREP Udlejningsboliger-koncernen. Resttilsagn udgør 5,6 mio. kr. pr. 31. december 2018.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandele i datterselskaberne AG Agerbæksvej 13 ApS, AG Agerbæksvej 21 og AG Engen ApS stillet til sikkerhed for de pågældende selskabers låneengagementer. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 20.220 t.kr. (2017: 79 t.kr.).

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandele i den associerede virksomhed Havnefronten Horsens ApS og kapitalandel i P/S Ejendomsholding Banemarksvej stillet til sikkerhed. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 81.106 t.kr. (2017: 73.015 t.kr.).

Af koncernens likvide beholdninger henstår 4.253 t.kr. (5.736 t.kr. i 2017) deponeret til sikkerhed for engagementer i kreditinstitutter. De deponerede midler pr. 31. december 2018 hidrørte i al væsentlighed fra solgte enheder, hvor købesummen er frigivet i forbindelse med tinglysning af endeligt skøde primo 2019.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
21. Dattervirk- somheder		
Arkitektgruppen Ejendomme A/S	Odense	100,0
Arkitektgruppen Øst A/S	Odense	100,0
Arkitektgruppen Odense A/S	Odense	100,0
Ørestad Syd A/S	Odense	100,0
Amager Strandvej 130 ApS	Odense	100,0
Ørestad Syd 2015 A/S	Odense	100,0
Bastionsparken 1 ApS	Odense	100,0
Bastionsparken 2 ApS	Odense	100,0
Bastionsparken 3 ApS	Odense	100,0
Bastionsparken 4 ApS	Odense	100,0
Bastionsparken 5 ApS	Odense	100,0
AG Mårslet ApS	Odense	100,0
AG Klosterbakken ApS	Odense	100,0
Amager Strandvej 100 A/S	Odense	100,0
Amager Strandvej 110 ApS	Odense	100,0
AMS 5 ApS	Odense	100,0
Arkitektgruppen Invest A/S	Odense	100,0
AG TBT ApS	Odense	100,0
AG Engen ApS	Odense	100,0
AG BF 1.14 ØS ApS	Odense	100,0
AG Krimsvej 17B ApS	Odense	100,0
AG Eigtveds Allé ApS	Odense	100,0
Tigergården Holding ApS	Odense	100,0
Tigergården ApS	Odense	100,0
AG Carlsbergvej 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
AG Property Management ApS	Odense	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Administrationsomkostninger	1	(792)	(641)
Driftsresultat		(792)	(641)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		61.894	58.514
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.506	675
Andre finansielle indtægter		333	214
Andre finansielle omkostninger		(328)	0
Resultat før skat		62.613	58.762
Skat af årets resultat	2	(95)	(54)
Årets resultat	3	62.518	58.708

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		206.421	199.476
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>206.421</u>	<u>199.476</u>
Anlægsaktiver		<u>206.421</u>	<u>199.476</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		64.571	38.741
Andre tilgodehavender		1	86
Tilgodehavende selskabsskat		1.934	2.038
Tilgodehavender		<u>66.506</u>	<u>40.865</u>
Likvide beholdninger		<u>405</u>	<u>444</u>
Omsætningsaktiver		<u>66.911</u>	<u>41.309</u>
Aktiver		<u>273.332</u>	<u>240.785</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		194.520	187.625
Overført overskud eller underskud		38.683	13.060
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000	30.000
Egenkapital		273.203	240.685
Anden gæld		129	100
Kortfristede gældsforpligtelser		129	100
Gældsforpligtelser		129	100
Passiver		273.332	240.785
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	10.000	187.625	13.060	30.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(30.000)
Årets resultat	0	6.895	25.623	30.000
Egenkapital ultimo	10.000	194.520	38.683	30.000
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				240.685
Udbetalt ordinært udbytte				(30.000)
Årets resultat				62.518
Egenkapital ultimo				273.203

Modervirksomhedens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	453	453
	453	453

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

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	158	54
Regulering vedrørende tidligere år	(63)	0
	95	54

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
3. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	30.000	30.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.895	58.514
Overført resultat	25.623	(29.806)
	62.518	58.708

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	11.851
Tilgange	50
Kostpris ultimo	11.901
Opskrivninger primo	187.625
Udbytte	(55.000)
Årets opskrivninger	61.895
Opskrivninger ultimo	194.520
Regnskabsmæssig værdi ultimo	206.421

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

Modervirksomhedens noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi t.kr.</u>	<u>Nominel værdi t.kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	10.000	1.000	10.000
	10.000		10.000

Selskabets aktiekapital er ikke klasseopdelt.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Årets transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsvilkår.

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Virksomhedssammenslutninger

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

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

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

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen. I produktionsomkostninger indregnes såvel færdigbyggede som igangværende byggerier og omfatter omkostninger til grunde, håndværkerydelser og øvrige direkte omkostninger.

Eventuelle garantiomkostninger omkostningsføres løbende på konstateringstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Projektudviklingsomkostninger omkostningsføres ved afholdelsen og aktiveres først, når et projekt bliver aktuelt.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til distribution af solgte varer samt til salgskampagner, herunder omkostninger til salg- og distributionspersonale, reklameomkostninger og afskrivninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger og afskrivninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

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

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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

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

Andre hensatte forpligtelser

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

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

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

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

Gæld til realkreditinstitutter

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

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for koncernen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Der er ikke udarbejdet særskilt pengestrømsopgørelse for moderselskabet, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.



*Upcycle Studios - Ørestad Syd
20 rækkehuse af upcycledede materialer*

I efteråret afleverede vi vores første 20 rækkehuse af upcycledede materialer. De 20 rækkehuse er opført af bl.a. kasserede gulvbrædder fra Dinesen

gulve, beton fra Københavns metro og genbrugt vinduesglas. Det hele har nu fået nyt liv i Upcycle Studios.



HOVEDKONTOR
Hollufgård, Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ
Tlf. +45 66 13 33 32
www.arkitektgruppen.dk

