

Arkitektgruppen A/S
CVR-nr. 26865905
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2016

Dirigent

Henrik Greve Nielsen

Navn: Henrik Greve Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	9
Koncernens resultatopgørelse for 2015	16
Koncernens balance pr. 31.12.2015	17
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015	19
Koncernens noter	20
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015	26
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015	27
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015	29
Modervirksomhedens noter	30

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Arkitektgruppen A/S
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 26865905

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jørgen Witting, formand

Robin Feddern

Lars Holst

Boris Nørgaard Kjeldsen

Uwe Teichert

Direktion

Kasper Rungfeldt, adm. direktør

Robin Feddern

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04.04.2016

Direktion

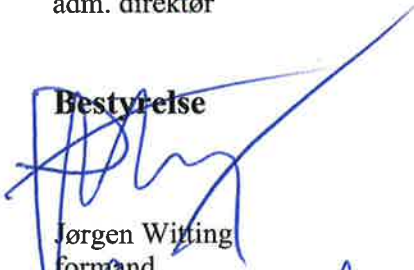


Kasper Rungfeldt
adm. direktør



Robin Feddern

Bestyrelse



Jørgen Witting
formand



Robin Feddern



Lars Holst



Boris Nørgaard Kjeldsen



Uwe Teichert

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Arkitektgruppen A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Arkitektgruppen A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Odense, den 04.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556


Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	567.097	495.494	377.121	315.460	214.985
Bruttoresultat	99.281	63.342	56.512	52.345	45.190
Driftsresultat	52.991	24.640	27.061	23.918	20.264
Resultat af finansielle poster	(2.745)	(4.723)	(9.674)	(12.766)	(13.006)
Årets resultat	45.416	11.113	18.466	8.469	5.713
Samlede aktiver	606.511	506.582	483.653	557.887	580.556
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.110	533	23.675	9.842	823
Egenkapital	177.659	144.243	139.129	120.663	112.192
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	48	42	33	29	24
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	17,5	12,8	15,0	16,6	21,0
Nettomargin (%)	8,0	2,2	4,9	2,7	2,7
Egenkapitalens forrentning (%)	28,2	7,8	14,2	7,3	5,2
Soliditetsgrad (%)	29,3	28,5	28,8	21,6	19,3
Afkastningsgrad	8,7	4,9	5,6	4,3	3,5

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.

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

'ARKITEKTGRUPPEN' er kendt for at aflevere projekter til den aftalte pris, kvalitet og tid.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen realiserede i 2015 en yderligere fremgang i aktivitetsniveauet, på niveau med de forventninger, som koncernen havde ved årets begyndelse. Fremgangen er udtryk for det høje aktivitetsniveau inden for byggeri af boliger i primært København. Fremgangen afspejler sig i årsregnskabet for 2015, som udviser både en stigende omsætning og indtjening.

Koncernens omsætning steg fra 495,5 mio. kr. i 2014 til 567,1 mio. kr. i 2015. En betydelig del af koncernens omsætning kan henføres til de mange projekter, som p.t. gennemføres i København ved Amager Strandpark, på Sluseholmen samt i Ørestad Syd.

I 2015 har koncernen i området omkring Amager Strandpark afleveret et rækkehusprojekt til et dansk pensionselskab samt indledt byggeriet af et nyt rækkehus- og ejerlejlighedsprojekt, som afleveres i 2 etaper i henholdsvis 2016 og 2017. Aktuelt er ca. 75% af boligerne solgt.

På Sluseholmen har koncernen i 2015 afleveret et større byggeri af 127 ejerlejligheder til et dansk pensionselskab. Opførelsen af næste etape til samme bygherre er indledt i 2015.

Primo 2015 afleverede koncernen 82 boliger i Ørestad Syd til et alment boligselskab. Endvidere fortsatte byggeriet af 205 boliger for en udenlandsk bygherre, hvor 2 af 3 etaper er afleveret i 2015. Den sidste etape blev afleveret primo 2016. Med samme bygherre er der i 2015 indgået nye aftaler omkring opførelse af yderligere 157 boliger i området. Byggeriet er påbegyndt i 2015.

I 2015 har koncernen endvidere indledt et samarbejde med NREP - Nordic Real Estate Partners - omkring projektsalg af boliger på Teglnholmen samt lokalplansarbejde og efterfølgende projektsalg af boliger på Amager Strand. Samarbejdet sker igennem fællesejede selskaber, som er stiftet til formålet i efteråret 2015.

Af øvrige projekter kan nævnes projektsalg af 30 ejerlejligheder på Klosterbakken i Odense og 14 rækkehuse i Pionerparken, Farum, hvor byggerierne pågår med forventet aflevering i 2016. Endvidere har koncernen i 2015 realiseret et tilfredsstillende projektsalg på Strandengen i Køge, hvor byggeriet af 43 ejerlejligheder er indledt primo 2016.

Ledelsesberetning

Årets resultat før skat i koncernen udviser et overskud på 50,2 mio. kr. i 2015, mod 19,9 mio. kr. i 2014.

Forventet udvikling

Koncernen forventer i 2016 en øget omsætning og en tilfredsstillende indtjening.

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 minimeret ved anvendelse af eksterne samarbejdspartnere. Koncernen har i snart 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.

Miljømæssige forhold

Koncernen er bevidst om sit ansvar for at beskytte miljøet mod forurening, og der gennemføres miljøoprensninger i henhold til gældende forskrifter på de grunde, hvorpå koncernens projekter gennemføres.

Miljø indgår i bred forstand som en integreret del af koncernens udvikling af nye projekter og dyrkes via medlemskaber af relevante fora.

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. Det er koncernens mål inden 2020, at begge køn repræsenteres i bestyrelsen. Der er i årets løb ikke sket ændring i relation til kønsrepræsentationen.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ikke formuleret politikker for samfundsansvar.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsomkostninger

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

Eventuelle garantiomkostninger omkostningsføres løbende på konstateringstidspunktet.

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

Distributionsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Andre 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 klarlægning 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Varebeholdninger

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

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

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

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 no-

Anvendt regnskabspraksis

minelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86 stk. 4 aflægges der ikke pengestrømsopgørelse, da selskabet og koncernen indgår i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for JEW Holding ApS.

Hoved- og nøgletal

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

Koncernens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		567.097	495.494
Produktionsomkostninger	1, 2	<u>(467.816)</u>	<u>(432.152)</u>
Bruttoresultat		99.281	63.342
Distributionsomkostninger	1	(1.222)	(2.021)
Administrationsomkostninger	1, 2	<u>(45.068)</u>	<u>(36.681)</u>
Driftsresultat		52.991	24.640
Andre finansielle indtægter		2.521	295
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(5.266)</u>	<u>(5.018)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		50.246	19.917
Skat af ordinært resultat	4	<u>(4.367)</u>	<u>(4.812)</u>
Koncernens resultat		45.879	15.105
Minoritetsinteressers andel af resultatet		<u>(463)</u>	<u>(3.992)</u>
Årets resultat		45.416	11.113
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		18.000	12.000
Overført resultat		<u>27.416</u>	<u>(887)</u>
		45.416	11.113

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		66.813	70.060
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.216	1.196
Indretning af lejede lokaler		1.202	114
Materielle anlægsaktiver	5	<u>69.231</u>	<u>71.370</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		40.025	0
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>40.025</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>109.256</u>	<u>71.370</u>
Varer under fremstilling		267.006	189.484
Fremstillede varer og handelsvarer		65.796	77.090
Varebeholdninger		<u>332.802</u>	<u>266.574</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.347	9.440
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	7.770	26.593
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		30.147	0
Andre tilgodehavender		5.714	39.542
Periodeafgrænsningsposter		22	20
Tilgodehavender		<u>59.000</u>	<u>75.595</u>
Likvide beholdninger		<u>105.453</u>	<u>93.043</u>
Omsætningsaktiver		<u>497.255</u>	<u>435.212</u>
Aktiver		<u>606.511</u>	<u>506.582</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for opskrivninger		443	624
Overført overskud eller underskud		149.216	121.619
Forslag til udbytte for regnskabsåret		18.000	12.000
Egenkapital		<u>177.659</u>	<u>144.243</u>
Minoritetsinteresser	10	<u>3.042</u>	<u>4.579</u>
Udskudt skat		12.207	3.398
Andre hensatte forpligtelser		7.000	3.500
Hensatte forpligtelser		<u>19.207</u>	<u>6.898</u>
Gæld til realkreditinstitutter		32.575	36.386
Anden gæld		0	6.000
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>32.575</u>	<u>42.386</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	6.170	18.984
Bankgæld		221.824	106.179
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.950	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		31.787	5.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.180	65.536
Gæld til tilknyttede virksomheder		45	41
Skyldig selskabsskat		10.284	501
Anden gæld	12	55.788	111.423
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>374.028</u>	<u>308.476</u>
Gældsforpligtelser		<u>406.603</u>	<u>350.862</u>
Passiver		<u>606.511</u>	<u>506.582</u>
Dattervirksomheder	7		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Koncernforhold	16		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for opskrivnin- ger t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	10.000	624	121.619	12.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(12.000)
Overført til reserver	0	(181)	181	0
Årets resultat	0	0	27.416	18.000
Egenkapital ultimo	10.000	443	149.216	18.000
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				144.243
Udbetalt ordinært udbytte				(12.000)
Overført til reserver				0
Årets resultat				45.416
Egenkapital ultimo				177.659

Koncernens noter

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	31.523	27.717
Pensioner	53	64
Andre omkostninger til social sikring	1.500	1.161
Andre personaleomkostninger	48	50
	33.124	28.992

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	48	42
---	-----------	-----------

	Ledelses- vederlag 2015 t.kr.
Direktion	1.858
Bestyrelse	1.489
	3.347

Løn til medlemmer af ledelsen oplyses ikke for regnskabsåret 2014 med henvisning til årsregnskabslovens §98b, stk. 3, nr. 2.

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	571	749
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	27	13
	598	762

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	33	0
Renteomkostninger i øvrigt	5.233	5.018
	5.266	5.018

Koncernens noter

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	10.287	2.104
Ændring af udskudt skat	(5.997)	2.566
Regulering vedrørende tidligere år	77	142
	4.367	4.812
	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
		Indretning af lejede lokaler t.kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	70.077	3.082
Tilgange	3.534	371
Afgange	(6.326)	(653)
Kostpris ultimo	67.285	2.800
Opskrivninger primo	832	0
Tilbageførsel ved afgang	(242)	0
Opskrivninger ultimo	590	0
Af- og nedskrivninger primo	(847)	(1.888)
Årets afskrivninger	(307)	(147)
Tilbageførsel ved afgang	92	451
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.062)	(1.584)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.813	1.216
		Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Tilgange		40.025
Kostpris ultimo		40.025
Regnskabsmæssig værdi ultimo		40.025

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
7. Dattervirksomheder		
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
AG Teglholmen ApS	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
Bastionsparken 5 ApS	Odense	100,0
Bastionsparken 7 ApS	Odense	100,0
Bastionsparken 8 ApS	Odense	100,0
Bastionsparken 9 ApS	Odense	100,0
AG Mårslet ApS	Odense	100,0
AG Klosterbakken ApS	Odense	100,0
Amager Strandvej 100 A/S	Odense	100,0
AG Køge Kyst A/S	Odense	100,0
Amager Strandvej 110 ApS	Odense	50,0
AMS 13 ApS	Odense	100,0
AMS 5 ApS	Odense	100,0
AG Boligsalg ApS	Odense	100,0

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
8. Associerede virksomheder		
Komplementarselskabet AG-NREP Holding ApS	Odense	50,0
K/S AG-NREP Holding	Odense	50,0

Selskabets andel af egenkapitalen i K/S AG-NREP Holding udgør 40.000 t.kr. af en samlet egenkapital på 177.500 t.kr., og selskabets andel i Komplementarselskabet AG-NREP Holding ApS udgør 25 t.kr. af en samlet egenkapital på 50 t.kr.

De associerede virksomheder afslutter første regnskabsår 31.12.2016, hvorfor der ikke er medtaget oplysninger omkring årets resultat.

	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
9. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	327.741	303.094
Foretagne acontofaktureringer	(351.758)	(282.313)
Overført til gældsforpligtelser	31.787	5.812
	<u>7.770</u>	<u>26.593</u>

10. Minoritetsinteresser

Årets bevægelser i minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressernes andel i årets resultat samt disses andel i de foretagne udbytteudlodninger fra dattervirksomhederne.

	<u>Forfald in- den for 12 måneder 2015 t.kr.</u>	<u>Forfald in- den for 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald ef- ter 12 må- neder 2015 t.kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år t.kr.</u>
11. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	170	180	32.575	30.375
Leverandører af varer og tjene- steydelser	6.000	6.000	0	0
Anden gæld	0	12.804	0	0
	<u>6.170</u>	<u>18.984</u>	<u>32.575</u>	<u>30.375</u>

Koncernens noter

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
12. Anden gæld		
Moms og afgifter	11.786	2.894
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	1.025	1.528
Feriepengeforpligtelser	2.507	2.302
Andre skyldige omkostninger	40.470	104.699
	<u>55.788</u>	<u>111.423</u>
	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
13. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<u>7.730</u>	<u>8.624</u>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder frem til udløb	<u>450</u>	<u>437</u>

14. 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.

Koncernens noter

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på 54.311 t.kr. pr. 31.12.2015 (31.12.2014: 59.633 t.kr.).

Til sikkerhed for sælgerfinansieret grundkøb og gæld til kreditinstitutter, har koncernen afgivet pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på 261.995 t.kr. (2014: 128.904 t.kr.).

Der er endvidere afgivet salgs- og pantsætningsforbud i en af koncernens ejendomme, hvis bogførte værdi udgør 7,1 mio.kr.

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

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandele i de tilknyttede virksomheder AMS 5 ApS, AG Klosterbakken ApS og AG Køge Kyst A/S stillet til sikkerhed for pågældende selskabers låneengagementer. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 0,6 mio.kr. (2014: 0,1 mio.kr.).

Af koncernens likvide beholdninger henstår 20.327 t.kr. (2014: 2 t.kr.) deponeret til sikkerhed for engagementer i kreditinstitutter. De deponerede midler pr. 31.12.2015 hidrørte i al væsentlighed fra solgte enheder, hvor købesummen er frigivet i forbindelse med tinglysning af endeligt skøde primo 2016.

16. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

JEW Holding ApS, CVR.nr.: 18 58 31 94

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Administrationsomkostninger	1	(264)	(110)
Driftsresultat		(264)	(110)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		45.362	11.163
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		139	58
Andre finansielle indtægter		194	0
Andre finansielle omkostninger		0	(10)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		45.431	11.101
Skat af ordinært resultat	2	(15)	12
Årets resultat		45.416	11.113
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		18.000	12.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18.362	(15.837)
Overført resultat		9.054	14.950
		45.416	11.113

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		131.404	113.041
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>131.404</u>	<u>113.041</u>
Anlægsaktiver		<u>131.404</u>	<u>113.041</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.035	2.652
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		27.000	27.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.576
Tilgodehavender		<u>46.035</u>	<u>31.228</u>
Likvide beholdninger		<u>323</u>	<u>18</u>
Omsætningsaktiver		<u>46.358</u>	<u>31.246</u>
Aktiver		<u>177.762</u>	<u>144.287</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		120.852	102.489
Overført overskud eller underskud		28.807	19.754
Forslag til udbytte for regnskabsåret		18.000	12.000
Egenkapital		<u>177.659</u>	<u>144.243</u>
Skyldig selskabsskat		16	0
Anden gæld	5	87	44
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>103</u>	<u>44</u>
Gældsforpligtelser		<u>103</u>	<u>44</u>
Passiver		<u><u>177.762</u></u>	<u><u>144.287</u></u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	10.000	102.490	19.753	12.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(12.000)
Årets resultat	0	18.362	9.054	18.000
Egenkapital ultimo	10.000	120.852	28.807	18.000
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				144.243
Udbetalt ordinært udbytte				(12.000)
Årets resultat				45.416
Egenkapital ultimo				177.659

Modervirksomhedens noter

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	151	0
	151	0

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	16	(12)
Regulering vedrørende tidligere år	(1)	0
	15	(12)

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	10.552
Kostpris ultimo	10.552
Opskrivninger primo	102.490
Udbytte	(27.000)
Opskrivninger	45.362
Opskrivninger ultimo	120.852
Regnskabsmæssig værdi ultimo	131.404

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

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
4. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	10.000	1.000	10.000
	10.000		10.000

Selskabets aktiekapital er ikke klasseopdelt. Der har ikke været bevægelse på selskabets aktiekapital de seneste 5 regnskabsår.

Modervirksomhedens noter

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
5. Anden gæld		
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	42	0
Andre skyldige omkostninger	<u>45</u>	<u>44</u>
	<u>87</u>	<u>44</u>

6. Eventualforpligtelser

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

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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