

ÅRSRAPPORT 2017

Arkitektgruppen A/S

Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ
CVR-nr. 26865905

Godkendt på generalforsamlingen
den 23.03.2018

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 2017	9
Koncernens balance pr. 31.12.2017	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	20
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	23
Modervirksomhedens noter	24
Anvendt regnskabspraksis	26



*Greensquare Garden - Strandlodsvej
Præcertificeret til DGNB Guld*

Koncernen har et mål om at skabe bæredygtige byggerier. Som et led heri uddannes udvalgte 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: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

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

Direktion

Robin Feddern, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C



*Upcycle Studios - Ørestad Syd
Upcycledede byggematerialer*

Koncernen er bevidst om sit ansvar for at beskytte miljøet mod forurening, hvorfor 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. Koncernen er herudover i gang med at opføre 2 projekter, hvor der anvendes upcycledede byggematerialer (genbrug af byggematerialer). Dette sker i samarbejde med bl.a. Lendager Arkitekter og NREP.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.03.2018

Direktion

Robin Feddern
adm. direktør

Bestyrelse

Jørgen-Erik Witting
formand

Robin Feddern

Lars Holst

Boris Nørgaard Kjeldsen

Uwe Teichert

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Arkitektgruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Arkitektgruppen A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 23.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10074

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	847.699	622.837	567.097	495.494	377.121
Bruttoresultat	135.093	115.536	99.281	63.342	56.512
Driftsresultat	78.446	62.332	52.991	24.640	27.061
Resultat af finansielle poster	(2.622)	(3.916)	(2.745)	(4.723)	(9.674)
Årets resultat	58.707	45.896	45.879	11.113	18.466
Samlede aktiver	638.763	678.068	606.511	506.582	483.653
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.447	786	5.110	533	23.675
Egenkapital inkl. minoriteter	240.686	205.979	180.701	144.243	139.129
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	63	54	48	42	33
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	15,9	18,5	17,5	12,8	15,0
Nettomargin (%)	6,9	7,4	8,1	2,2	4,9
Egenkapitalens forrentning (%)	26,3	23,7	28,2	7,8	14,2
Soliditetsgrad (%)	37,7	30,4	29,8	28,5	28,8
Afkastningsgrad	12,2	9,2	8,7	4,9	5,6

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 10 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 ca. 102.000 etm. og 1.000 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.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen realiserede i 2017 en omsætning på 847,7 mio. kr. mod 622,8 mio. kr. i 2016.

Årets resultat for koncernen udgør et overskud på 75,8 mio. kr. før skat og 58,7 mio. kr. efter skat. Årets resultat anses for tilfredsstillende og er realiseret over de forventninger, som koncernen havde ved årets begyndelse.

Koncernens egenkapital udgør 240,7 mio. kr. pr. 31.12.2017.

Koncernen har i 2017 udbygget joint venturet med NREP, som nu omfatter 7 projekter til en samlet forventet projektværdi på ca. 3,4 mia. kr. Projekterne afleveres i perioden 2018-2020.

I 2017 har koncernen endvidere indgået et nyt joint venture med et dansk livsforsikringselskab om projektudvikling af en ejendom med henblik på opførelse af et ca. 50.000 etm² nyt boligbyggeri.

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

Forventet udvikling

Koncernen har ved indgangen til 2018 en god ordrebeholdning, der afvikles over perioden 2018-2020, samt en stærk portefølje af nye udviklingsprojekter.

Koncernen budgetterer i 2018 med en omsætning lidt under niveauet for 2017, og med et overskud, som lever op til koncernens målsætning om en overskudsgrad på 6% eller mere.

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 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

Ledelsesberetning

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.

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 mindst 1 person af det underrepræsenterede køn repræsenteres i bestyrelsen. Der er i årets løb ikke sket ændring i relation til kønsrepræsentation, da der ikke er sket ændringer i bestyrelsens sammensætning, da den rette kandidat ikke er fundet.

Der er ikke oplyst om andre ledelseslag, da der er under 50 ansatte i Arkitektgruppen A/S og selskaberne individuelt i koncernen ikke overstiger 50 ansatte.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ikke politikker for menneskerettigheder samt antikorrupcion.

Samfundsansvar er en grundlæggende værdi for koncernen. Koncernen har i dagligdagen fokus på disse forhold, som en løbende del af forretningsførelsen.

Koncernen vil i løbet af det kommende år vurdere, hvorvidt der skal udarbejdes politikker på disse områder.

Miljø og klimapåvirkning

Koncernen er bevidst om sit ansvar for at beskytte miljøet mod forurening, hvorfor 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.

Koncernen har et mål om at skabe bæredygtige byggerier. Som et led heri uddannes udvalgte 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. Koncernen er herudover i gang med at opføre 2 projekter, hvor der anvendes upcyclede byggematerialer (genbrug af byggematerialer). Dette sker i samarbejde med bl.a. Lendager Arkitekter og NREP.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning		847.699	622.837
Produktionsomkostninger	2, 3	<u>(712.606)</u>	<u>(507.301)</u>
Bruttoresultat		135.093	115.536
Distributionsomkostninger		(2.420)	(1.506)
Administrationsomkostninger	1, 2, 3	(57.502)	(53.964)
Andre driftsindtægter		<u>3.275</u>	<u>2.266</u>
Driftsresultat		78.446	62.332
Andre finansielle indtægter		5.996	4.266
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(8.618)</u>	<u>(8.182)</u>
Resultat før skat		75.824	58.416
Skat af årets resultat	5	<u>(17.117)</u>	<u>(12.520)</u>
Årets resultat	6	<u>58.707</u>	<u>45.896</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		45.556	50.780
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.838	1.656
Indretning af lejede lokaler		881	987
Materielle anlægsaktiver	7	<u>48.275</u>	<u>53.423</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.025	25
Finansielle anlægsaktiver	8	<u>6.025</u>	<u>25</u>
Anlægsaktiver		<u>54.300</u>	<u>53.448</u>
Varer under fremstilling		202.206	297.254
Fremstillede varer og handelsvarer		15.366	41.998
Forudbetalinger for varer		0	11.313
Varebeholdninger		<u>217.572</u>	<u>350.565</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.800	7.992
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	21.294	7.615
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4	1.009
Andre tilgodehavender		6.800	55.721
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.675
Periodeafgrænsningsposter		43	52
Tilgodehavender		<u>29.941</u>	<u>74.064</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	171.356	36.310
Værdipapirer og kapitalandele		<u>171.356</u>	<u>36.310</u>
Likvide beholdninger		<u>165.594</u>	<u>163.681</u>
Omsætningsaktiver		<u>584.463</u>	<u>624.620</u>
Aktiver		<u>638.763</u>	<u>678.068</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for opskrivninger		187	339
Overført overskud eller underskud		200.499	171.640
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000	24.000
Egenkapital		240.686	205.979
Udskudt skat	12	23.373	18.960
Andre hensatte forpligtelser		15.348	12.800
Hensatte forpligtelser		38.721	31.760
Gæld til realkreditinstitutter		16.663	24.567
Langfristede gældsforpligtelser	13	16.663	24.567
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	2.108	87
Bankgæld		221.703	308.290
Modtagne forudbetalinger fra kunder		842	1.391
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	0	9.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.121	49.005
Skyldig selskabsskat		3.484	0
Anden gæld	14	42.435	47.126
Kortfristede gældsforpligtelser		342.693	415.762
Gældsforpligtelser		359.356	440.329
Passiver		638.763	678.068
Associerede virksomheder	9		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	16		
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Dattervirksomheder	19		



*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 egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for opskriv- ninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	10.000	339	171.640	24.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(24.000)
Overført til reserver	0	(152)	152	0
Årets resultat	0	0	28.707	30.000
Egenkapital ultimo	10.000	187	200.499	30.000
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				205.979
Udbetalt ordinært udbytte				(24.000)
Overført til reserver				0
Årets resultat				58.707
Egenkapital ultimo				240.686

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Driftsresultat		78.446	62.332
Af- og nedskrivninger		(1.915)	824
Andre hensatte forpligtelser		2.548	5.800
Ændringer i arbejdskapital	15	56.977	37.701
Pengestrømme vedrørende primær drift		136.056	106.657
Modtagne finansielle indtægter		5.996	4.266
Betalte finansielle omkostninger		(8.618)	(8.182)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(7.542)	(10.651)
Andre pengestrømme vedrørende drift		0	(7.067)
Pengestrømme vedrørende drift		125.892	85.023
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(5.447)	(786)
Salg af materielle anlægsaktiver		12.508	15.770
Køb af finansielle anlægsaktiver		(6.000)	(2.525)
Køb af virksomheder		0	(117)
Investeringer i kapitalandele og værdipapirer		(135.046)	3.715
Udlån og modtagende afdrag		39.889	(10.751)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(94.096)	5.306
Afdrag på lån mv.		(5.883)	(14.101)
Udbetalt udbytte		(24.000)	(18.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(29.883)	(32.101)
Ændring i likvider		1.913	58.228
Likvider primo		163.681	105.453
Likvider ultimo		165.594	163.681

Koncernens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	323	310
Andre ydelser	149	132
	472	442

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	45.258	38.932
Pensioner	48	47
Andre omkostninger til social sikring	1.898	2.747
	47.204	41.726

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	63	54
---	-----------	-----------

	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.	Ledelses- vederlag 2016 t.kr.
Direktion	2.963	3.681
Bestyrelse	1.849	1.695
	4.812	5.376

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	742	704
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	120
	742	824

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	8.131	8.113
Øvrige finansielle omkostninger	487	69
	8.618	8.182

Koncernens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	5.729	(1.675)
Ændring af udskudt skat	11.021	13.821
Regulering vedrørende tidligere år	367	374
	17.117	12.520

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
6. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	30.000	24.000
Overført resultat	28.707	22.320
Minoritetsinteressers andel af resultatet	0	(424)
	58.707	45.896

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.
7. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	51.395	3.426	1.508
Tilgange	4.880	419	148
Afgange	(9.792)	0	(6)
Kostpris ultimo	46.483	3.845	1.650
Opskrivninger primo	455	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(195)	0	0
Opskrivninger ultimo	260	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.070)	(1.770)	(521)
Årets afskrivninger	(257)	(237)	(248)
Tilbageførsel ved afgange	140	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.187)	(2.007)	(769)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.556	1.838	881

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.
8. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	25
Tilgange	6.000
Kostpris ultimo	6.025
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.025

	Hjemsted	Ejer- andel %
9. Associerede virksomheder		
Havnefronten Horsens ApS	Odense	50,0

Egenkapitalen i Havnefronten Horsens ApS udgør 12.020 t.kr. pr. 31.12.2017. Årets resultat for 2017 udgør (6) t.kr.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
10. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	299.643	255.308
Foretagne acontofaktureringer	(278.349)	(257.556)
Overført til gældsforpligtelser	0	9.863
	21.294	7.615

11. Andre værdipapirer og kapitalandele

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

12. Udskudt skat

Bevægelser i året:	2017 t.kr.
Primo	18.960
Overførsel fra aktuel skat primo	(613)
Indregnet i resultatopgørelsen	11.021
Afgang i.f.m. salg af datterselskab	(5.995)
	23.373

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
13. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.108	87	16.663	15.151
	2.108	87	16.663	15.151

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
14. Anden gæld		
Moms og afgifter	11.063	10.677
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	1.643	1.216
Feriepengeforpligtelser	3.176	2.794
Andre skyldige omkostninger	26.553	32.439
	42.435	47.126

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
15. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	132.993	(17.763)
Ændring i tilgodehavender	2.559	(2.638)
Ændring i leverandørgæld mv.	(78.575)	58.102
	56.977	37.701

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
16. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	6.655	6.952

17. 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.

18. 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 32.581 t.kr. pr. 31.12.2017 (31.12.2016: 42.553 t.kr.).

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har koncernen afgivet pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på 194.930 t.kr. (2016: 296.426 t.kr.).

Koncernens noter

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 8,1 mio. kr. pr. 31. december 2017.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandele i datterselskaberne AG TBT ApS og AG Engen ApS stillet til sikkerhed for de pågældende selskabers låneengagementer. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 79 t.kr. (2016: 1.734 tkr.).

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandele i den associerede virksomhed Havnefronten Horsens ApS og kapitalandele i P/S Ejendomsholding Banemarksvej stillet til sikkerhed. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 73.015 t.kr. (2016: 0 tkr.).

Af koncernens likvide beholdninger henstår 5.736 t.kr. (45.150 tkr. i 2016) deponeret til sikkerhed for engagementer i kreditinstitutter. De deponerede midler pr. 31. december 2017 hidrørte i al væsentlighed fra solgte enheder, hvor købesummen er frigivet i forbindelse med tinglysning af endeligt skøde primo 2018.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
19. 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 Bastionsparken 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	100,0
AMS 13 ApS	Odense	100,0
AMS 5 ApS	Odense	100,0
AG Boligsalg ApS	Odense	100,0
Arkitektgruppen Invest A/S	Odense	100,0
AG TBT ApS	Odense	100,0
AG Engen ApS	Odense	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Administrationsomkostninger	1	(642)	(570)
Driftsresultat		(642)	(570)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		58.514	46.260
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		675	79
Andre finansielle indtægter		214	571
Resultat før skat		58.761	46.340
Skat af årets resultat	2	(54)	(20)
Årets resultat	3	58.707	46.320

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		199.477	178.163
Finansielle anlægsaktiver	4	199.477	178.163
Anlægsaktiver		199.477	178.163
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.741	10.031
Andre tilgodehavender		86	0
Tilgodehavende selskabsskat		2.038	0
Tilgodehavender		40.865	10.031
Likvide beholdninger		444	17.906
Omsætningsaktiver		41.309	27.937
Aktiver		240.786	206.100

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		187.626	129.112
Overført overskud eller underskud		13.060	42.867
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000	24.000
Egenkapital		240.686	205.979
Skyldig selskabsskat		0	19
Anden gæld	6	100	102
Kortfristede gældsforpligtelser		100	121
Gældsforpligtelser		100	121
Passiver		240.786	206.100
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	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	129.112	42.867	24.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(24.000)
Årets resultat	0	58.514	(29.807)	30.000
Egenkapital ultimo	10.000	187.626	13.060	30.000
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				205.979
Udbetalt ordinært udbytte				(24.000)
Årets resultat				58.707
Egenkapital ultimo				240.686

Modervirksomhedens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	453	377
	453	377
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	54	19
Regulering vedrørende tidligere år	0	1
	54	20
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
3. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	30.000	24.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	58.514	8.260
Overført resultat	(29.807)	14.060
	58.707	46.320
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		11.052
Tilgange		800
Kostpris ultimo		11.852
Opskrivninger primo		167.111
Udbytte		(38.000)
Årets opskrivninger		58.514
Opskrivninger ultimo		187.625
Regnskabsmæssig værdi ultimo		199.477

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	1000	10.000
	10.000		10.000

Selskabets aktiekapital er ikke klasseopdelt.

	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
6. Anden gæld		
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	56	58
Andre skyldige omkostninger	44	44
	100	102

7. 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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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



*Strandengen - Køge
44 ejerboliger*

I foråret 2017 afleverede vi 44 lejligheder i projektet Strandengen, og beboerne kunne nyde sommeren med fødderne i vandkanten.

Projektet er det første i udviklingen af Søndre Havn i Køge og ligger i første række, med fredet strandeng foran og uforstyrret udsyn til Køge Bugt.

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.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for Andre værdipapirer og kapitalandele. Ændringerne har ingen effekt på resultat, balancesum eller egenkapital.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 salgskampanjer, 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.

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).



*Elsehus - Ørestad Syd
157 lejeboliger*

I starten af året fik 157 familier nyt hjem, da vi afleverede Elsehus til bygherren.

Projektet ligger ved siden af Hesteskoen, et andet af vores projekter i Ørestad Syd.

Her bor du tæt på byen men samtidig med den fredede Kalvebod Fælled som nabo.

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 nyten 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.

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.

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 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 noterede 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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

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.



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

