



# 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

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	10
Koncernens balance pr. 31.12.2016	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	21
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	24
Modervirksomhedens noter	25
Anvendt regnskabspraksis	27



I hjertet af Odense har koncernen opført 30 eksklusive ejerlejligheder med unik indretning. Flere af boligerne har egen tagterrace. I midten af byggeriet er indrettet et hyggeligt gårdrum med kunst, der vidner om stedets tidligere brug. Under byggeriet ligger p-kælder i 2 etager. Boligerne blev overdraget i august og september 2016.

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Arkitektgruppen A/S  
Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 26865905  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

## Bestyrelse

Jørgen 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



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.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.03.2017

### Direktion

Robin Feddern  
adm. direktør

### Bestyrelse

Jørgen 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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 23.03.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen  
statsautoriseret revisor

Allan Dydensborg Madsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	622.837	567.097	495.494	377.121	315.460
Bruttoresultat	115.536	99.281	63.342	56.512	52.345
Driftsresultat	62.332	52.991	24.640	27.061	23.918
Resultat af finansielle poster	(3.916)	(2.745)	(4.723)	(9.674)	(12.766)
Årets resultat	45.896	45.879	11.113	18.466	8.469
Samlede aktiver	678.069	606.511	506.582	483.653	557.887
Investeringer i materielle anlægsaktiver	786	5.110	533	23.675	9.842
Egenkapital	205.979	180.701	144.243	139.129	120.663
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	54	48	42	33	29
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin (%)	18,5	17,5	12,8	15,0	16,6
Nettomargin (%)	7,4	8,1	2,2	4,9	2,7
Egenkapitalens forrentning (%)	23,9	28,5	7,8	14,2	7,3
Soliditetsgrad (%)	30,4	29,3	28,5	28,8	21,6
Afkastningsgrad	9,2	8,7	4,9	5,6	4,3

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

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



Koncernen har været med i Ørestad fra starten, og i de sidste 10 år har vi været en fast del af Ørestad Syd. Vi har bla. udviklet og bygget 'Hesteskoen' bestående af ca 50.000 etm ejerlejligheder og rækkehuse, private udlejningsboliger, almene boliger 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 2016 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, men også i en række provinsbyer rundt om i Danmark. Fremgangen afspejler sig i årsregnskabet for 2016, som udviser både en stigende omsætning og indtjening.

Koncernens omsætning steg fra 567,1 mio. kr. i 2015 til 622,8 mio. kr. i 2016. Koncernens omsætning kan henføres til igangværende og afsluttede projekter på bl.a. Klosterbakken i Odense, på Søndre Havn i Køge og til projekter i en række udviklingsområder i København.

I 2016 har koncernen i området omkring Amager Strandpark afleveret 8 af 33 enheder i et rækkehus- og ejerlejlighedsprojekt, som er afleveret i 2 etaper i henholdsvis 2016 og 2017. Alle boligerne er solgt.

På Sluseholmen har koncernen i 2016 afleveret et byggeri bestående af 49 ejerlejligheder til et dansk pensionsselskab.

I 2016 fortsatte byggeriet i Ørestad Syd af 157 boliger for en udenlandsk bygherre, hvor 1 af 3 etaper er afleveret i 2016. De sidste etaper er afleveret primo 2017.

I 2015 indledte koncernen et samarbejde med NREP - Nordic Real Estate Partners - omkring projektsalg af 104 boliger på Teglholmen samt lokalplansarbejde og efterfølgende projektsalg af boliger på Amager Strand. Samarbejdet sker igennem fællesejede selskaber, som blev stiftet til formålet i efteråret 2015. I 2016 og i 2017 har koncernen udvidet dette samarbejde med yderligere 4 nye projekter (ca. 375 boliger), hvor formålet er opførelse af en række udlejningsbyggerier.

I 2016 har koncernen endvidere afleveret 30 ejerlejligheder på Klosterbakken i Odense samt 14 rækkehuse i Pionerparken i Farum til private købere. Koncernen har også igangsat byggeriet af 43 ejerlejligheder i Køge, hvoraf de 42 er solgt. Projektet i Køge afleveres i foråret 2017.

Årets resultat før skat i koncernen udviser et overskud på 58,4 mio. kr. i 2016, mod 50,2 mio. kr. i 2015.

## Forventet udvikling

Koncernen forventer i 2017 en øget omsætning og en overskudsgrad, som lever op til koncernens målsætning om en overskudsgrad på 6% eller mere.



Koncernen er bevidst om sit ansvar for at beskytte miljøet mod forurening, og der gennemføres miljøoprensning 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.

# Ledelsesberetning

## 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 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 kønsrepræsentation.

## Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ikke formuleret skriftlige politikker for samfundsansvar, herunder menneskerettigheder, miljø- og klimamæssige forhold samt antikorruption, selvom samfundsansvar er en grundlæggende værdi for koncernen. Koncernen har i dagligdagen fokus på disse forhold, som en løbende del af forretningsførelsen.



I koncernen arbejder vi med bæredygtighed og en holdning til udnyttelse af vore materialemæssige ressourcer. Vi opfører sammen med Lendager arkitekter og NREP, 20 rækkehuse som bæredygtigt byggeri med lavt energiforbrug og med genanvendelse af upcycledede materialer.



## Ledelsesberetning

Koncernen vil i løbet af de kommende år vurdere, hvorvidt der skal udarbejdes egentlige skriftlige politikker på området.

Koncernen har igangsat uddannelse af udvalgte medarbejdere inden for DGNB-certificerede byggerier og arbejder i det indgåede samarbejde med NREP med genanvendelse af upcyclede byggematerialer.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		622.837	567.097
Produktionsomkostninger	2, 3	(507.301)	(467.816)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>115.536</b>	<b>99.281</b>
Distributionsomkostninger		(1.506)	(1.222)
Administrationsomkostninger	1, 2, 3	(53.964)	(45.068)
Andre driftsindtægter		2.266	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>62.332</b>	<b>52.991</b>
Andre finansielle indtægter		4.266	2.521
Andre finansielle omkostninger	4	(8.182)	(5.266)
<b>Resultat før skat</b>		<b>58.416</b>	<b>50.246</b>
Skat af årets resultat	5	(12.520)	(4.367)
<b>Årets resultat</b>	6	<b>45.896</b>	<b>45.879</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		50.781	66.813
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.657	1.216
Indretning af lejede lokaler		986	1.202
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<u>53.424</u>	<u>69.231</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		36.335	40.025
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<u>36.335</u>	<u>40.025</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>89.759</u>	<u>109.256</u>
Varer under fremstilling		297.254	267.006
Fremstillede varer og handelsvarer		41.998	65.796
Forudbetalinger for varer		11.313	0
<b>Varebeholdninger</b>		<u>350.565</u>	<u>332.802</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.992	15.347
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	7.615	7.770
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		40.898	30.147
Andre tilgodehavender		15.832	5.714
Tilgodehavende selskabsskat		1.675	0
Periodeafgrænsningsposter		52	22
<b>Tilgodehavender</b>		<u>74.064</u>	<u>59.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>163.681</u>	<u>105.453</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>588.310</u>	<u>497.255</u>
<b>Aktiver</b>		<u>678.069</u>	<u>606.511</u>

## Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for opskrivninger		339	443
Overført overskud eller underskud		171.640	149.216
Forslag til udbytte for regnskabsåret		24.000	18.000
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>205.979</b>	<b>177.659</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>0</b>	<b>3.042</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>205.979</b>	<b>180.701</b>
Udskudt skat	11	18.960	12.207
Andre hensatte forpligtelser		12.800	7.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>31.760</b>	<b>19.207</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.567	32.575
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>24.567</b>	<b>32.575</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	87	6.170
Bankgæld		308.290	221.824
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.391	2.950
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	9.863	31.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.005	45.180
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	45
Skyldig selskabsskat		0	10.284
Anden gæld	13	47.127	55.788
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>415.763</b>	<b>374.028</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>440.330</b>	<b>406.603</b>
<b>Passiver</b>		<b>678.069</b>	<b>606.511</b>
Associerede virksomheder	9		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Dattervirksomheder	18		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital t.kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.</b>
Egenkapital primo	10.000	443	149.216	18.000
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(18.000)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	30	(30)	0
Overført til reserver	0	(134)	134	0
Årets resultat	0	0	22.320	24.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>339</b>	<b>171.640</b>	<b>24.000</b>
			<b>Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo			3.042	180.701
Effekt af virksomhedssalg o.l.			(2.618)	(2.618)
Udbetalt ordinært udbytte			0	(18.000)
Skat af egenkapitalbevægelser			0	0
Overført til reserver			0	0
Årets resultat			(424)	45.896
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>0</b>	<b>205.979</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Driftsresultat		62.332	52.991
Af- og nedskrivninger		824	1.078
Andre hensatte forpligtelser		5.800	4.500
Ændringer i arbejdskapital	14	37.701	48.110
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>106.657</b>	<b>106.679</b>
Modtagne finansielle indtægter		4.266	2.521
Betalte finansielle omkostninger		(8.182)	(5.266)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(10.651)	(389)
Andre pengestrømme vedrørende drift		(7.067)	14.602
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>85.023</b>	<b>118.147</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(786)	(1.876)
Salg af materielle anlægsaktiver		15.770	2.939
Køb af finansielle anlægsaktiver		(2.560)	(40.025)
Salg af finansielle anlægsaktiver		3.750	0
Køb af virksomheder		(117)	0
Udlån		(40.898)	(30.147)
Modtagne afdrag		30.147	0
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>5.306</b>	<b>(69.109)</b>
Afdrag på lån mv.		(14.101)	(22.625)
Udbetalt udbytte		(18.000)	(14.000)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(32.101)</b>	<b>(36.625)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>58.228</b>	<b>12.413</b>
Likvider primo		105.453	93.040
<b>Likvider ultimo</b>		<b>163.681</b>	<b>105.453</b>

## Koncernens noter

	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Lovpligtig revision	310	284
Andre ydelser	132	128
	<b>442</b>	<b>412</b>
	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	38.932	31.523
Pensioner	47	53
Andre omkostninger til social sikring	2.747	1.548
	<b>41.726</b>	<b>33.124</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>54</b>	<b>48</b>
	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>Ledelsesvederlag</b>		
Direktion	3.681	1.858
Bestyrelse	1.695	1.489
	<b>5.376</b>	<b>3.347</b>
	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	704	571
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	120	27
	<b>824</b>	<b>598</b>
	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	33
Renteomkostninger i øvrigt	8.113	5.233
Øvrige finansielle omkostninger	69	0
	<b>8.182</b>	<b>5.266</b>

## Koncernens noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	
<b>5. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat	(1.675)	10.287	
Ændring af udskudt skat	13.821	(5.997)	
Regulering vedrørende tidligere år	374	77	
	<b>12.520</b>	<b>4.367</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret	24.000	18.000	
Overført resultat	22.320	27.416	
Minoritetsinteressers andel af resultatet	(424)	463	
	<b>45.896</b>	<b>45.879</b>	
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>	<b>Indretning af lejede lokaler</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	67.286	2.800	1.481
Tilgange	0	760	26
Afgange	(15.890)	(133)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>51.396</b>	<b>3.427</b>	<b>1.507</b>
Opskrivninger primo	589	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(134)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.063)	(1.582)	(279)
Årets afskrivninger	(261)	(201)	(242)
Tilbageførsel ved afgange	254	13	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.070)</b>	<b>(1.770)</b>	<b>(521)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.781</b>	<b>1.657</b>	<b>986</b>



## Koncernens noter

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.</b>
<b>8. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	40.025
Tilgange	60
Afgange	(3.750)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.335</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.335</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>9. Associerede virksomheder</b>		
Komplementarselskabet AG-NREP Holding ApS	Odense	50,0
K/S AG-NREP Holding	Odense	50,0
K/S AG-NREP Udlejningsboliger	Odense	30,0
Komplementarselskabet AG-NREP Udlejningsboliger ApS	Odense	50,0
Havnefronten Horsens ApS	Odense	50,0

Komplementarselskabet AG-NREP Holding ApS, K/S AG-NREP Holding, K/S AG-NREP Udlejningsboliger og Komplementarselskabet AG-NREP Udlejningsboliger ApS har endnu ikke godkendt deres første årsrapport, hvorfor årets resultat og egenkapital ikke er oplyst.

Havnefronten Horsens ApS, egenkapital udgør 25 t.kr. pr. 31.12.2016 og årets resultat for 2016 udgør (25) t.kr.

	<b>2016 t.kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>10. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder for fremmed regning	255.308	327.741
Foretagne acontofaktureringer	(257.556)	(351.758)
Overført til gældsforpligtelser	9.863	31.787
	<b>7.615</b>	<b>7.770</b>

## Koncernens noter

			<b>2016</b>	
			<b>t.kr.</b>	
<b>11. Udskudt skat Bevægelser i året</b>				
Primo			12.206	
Indregnet i resultatopgørelsen			13.821	
Afgang i.f.m. salg af datterselskab			(7.067)	
<b>Ultimo</b>			<b>18.960</b>	
	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år t.kr.</b>
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	87	170	24.567	22.494
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	6.000	0	0
	<b>87</b>	<b>6.170</b>	<b>24.567</b>	<b>22.494</b>
			<b>2016</b>	<b>2015</b>
			<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>13. Anden gæld</b>				
Moms og afgifter			10.677	11.786
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			1.216	1.025
Feriepengeforpligtelser			2.794	2.507
Andre skyldige omkostninger			32.440	40.470
			<b>47.127</b>	<b>55.788</b>
			<b>2016</b>	<b>2015</b>
			<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>14. Ændring i arbejdskapital</b>				
Ændring i varebeholdninger			(17.763)	(66.225)
Ændring i tilgodehavender			(2.638)	59.691
Ændring i leverandørgæld mv.			58.102	54.644
			<b>37.701</b>	<b>48.110</b>
			<b>2016</b>	<b>2015</b>
			<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>15. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb			<b>6.488</b>	<b>7.730</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder frem til udløb			<b>464</b>	<b>450</b>

## Koncernens noter

### 16. 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 selskaber indgår i en dansk sambeskatning med JEW Holding ApS som administrationselskab. Selskaberne 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.

### 17. 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 42.553 t.kr. pr. 31.12.2016 (31.12.2015: 54.311 t.kr.).

Til sikkerhed for sælgerfinansieret grundkøb og gæld til kreditinstitutter, har koncernen afgivet pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på 296.426 t.kr. (2015: 261.995 t.kr.).

I forbindelse med opnåelse af byggefinansiering til koncernens detailprojekter er der afgivet transport i salgssummer fra solgte enheder til fordel for byggelånsgivende bank.

Ikke indbetalt resthæftelse på anparter i joint venture samarbejde udgør 2,99 mio.kr. pr. 31.12.2016.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er kapitalandele i de tilknyttede virksomheder AMS 5 ApS og AG Køge Kyst A/S stillet til sikkerhed for pågældende selskabers låneengagementer. Værdien af de pantsatte kapitalandele udgør 1.734 t.kr. (2015: 618 t.kr.).

Af koncernens likvide beholdninger henstår 45.150 t.kr. (2015: 20.327 t.kr.) deponeret til sikkerhed for engagementer i kreditinstitutter. De deponerede midler pr. 31.12.2016 hidrørte i al væsentlighed fra solgte enheder, hvor købesummen er frigivet i forbindelse med tinglysning af endeligt skøde primo 2017.

## Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
<b>18. Dattervirksomheder</b>		
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
AG Bastionsparken 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	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

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Administrationsomkostninger	1	(570)	(264)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(570)</b>	<b>(264)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.260	45.362
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		79	139
Andre finansielle indtægter		571	194
<b>Resultat før skat</b>		<b>46.340</b>	<b>45.431</b>
Skat af årets resultat	2	(20)	(15)
<b>Årets resultat</b>	3	<b>46.320</b>	<b>45.416</b>

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		178.163	158.404
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>178.163</b>	<b>158.404</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>178.163</b>	<b>158.404</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.031	19.035
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.031</b>	<b>19.035</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.906</b>	<b>323</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.937</b>	<b>19.358</b>
<b>Aktiver</b>		<b>206.100</b>	<b>177.762</b>

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		129.112	120.852
Overført overskud eller underskud		42.867	28.807
Forslag til udbytte for regnskabsåret		24.000	18.000
<b>Egenkapital</b>		<b>205.979</b>	<b>177.659</b>
Skyldig selskabsskat		19	16
Anden gæld	6	102	87
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>121</b>	<b>103</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>121</b>	<b>103</b>
<b>Passiver</b>		<b>206.100</b>	<b>177.762</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital t.kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.</b>
Egenkapital primo	10.000	120.852	28.807	18.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(18.000)
Årets resultat	0	8.260	14.060	24.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>129.112</b>	<b>42.867</b>	<b>24.000</b>
				<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo				177.659
Udbetalt ordinært udbytte				(18.000)
Årets resultat				46.320
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>205.979</b>



## Modervirksomhedens noter

	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	377	151
	<b>377</b>	<b>151</b>
	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	19	16
Regulering vedrørende tidligere år	1	(1)
	<b>20</b>	<b>15</b>
	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	24.000	18.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.260	18.362
Overført resultat	14.060	9.054
	<b>46.320</b>	<b>45.416</b>
		<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		10.552
Tilgange		500
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.052</b>
Opskrivninger primo		147.851
Udbytte		(27.000)
Årets opskrivninger		46.260
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>167.111</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>178.163</b>

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

## Modervirksomhedens noter

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

Selskabets aktiekapital er ikke klasseopdelt.

	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	58	42
Andre skyldige omkostninger	44	45
	<b>102</b>	<b>87</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JEW Holding ApS som administrationselskab. 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.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Årets transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsvilkår.

### Koncernregnskabet

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

### Konsolideringsprincipper

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

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



Midt i Ørestad Syd med direkte udsigt over Amager Fælled har koncernen opført 157 veldisponerede lejligheder - fordelt på 149 lejligheder og 8 rækkehuse - for en udenlandsk investor. Byggeriet har 3 penthouse lejligheder med egen tagterrasse samt 2 fælles tagterrasser. Boligerne er blevet overdraget i 3 etaper fra december 2016 til marts 2017.

## 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.

### Produktionsomkostninger

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

Eventuelle garantiomkostninger omkostningsføres løbende på konstateringstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Distributionsomkostninger

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

### Administrationsomkostninger

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

### Andre driftsindtægter

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

### 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).

### 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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

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

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

### 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 nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

## Anvendt regnskabspraksis

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 balancen dagen 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.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### 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.

### Udbytte

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

### **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](http://www.arkitektgruppen.dk)



JPPE  
 JPPEN  
 JPPEN  
 N ARKITE  
 KITEKTGR  
 KTGRUPPE  
 UPPEN ARK  
 KITEKTGRU  
 RUPPEN ARKI  
 RKITEKTGRUPP  
 RUPPEN ARKITE  
 RKITEKTGRUPPE  
 RUPPEN ARKITEK  
 RKITEKTGRUPPEN  
 ARKITEKTGRUPPE  
 PEN ARKITEKTGRUF  
 EN ARKITEKTGRUPPE  
 N ARKITEKTGRUPPEN A  
 EKTGRUPPEN ARKITEK  
 RUPPEN ARKITEKTGRUPP  
 KITEKTGRUPPEN ARKITEK  
 UPPEN ARKITEKTGRUPPEN  
 RKITEKTGRUPPEN ARKITEK  
 RUPPEN ARKITEKTGRUPPEN  
 ARKITEKTGRUPPEN ARKITEK  
 GRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN  
 TEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUP  
 N ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKT  
 UPPEN ARKITEKTGRUPPEN ARKIT  
 KTGRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN A  
 RKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPP  
 PEN ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGR  
 GRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN ARKITE  
 TEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN AR  
 ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPPE  
 UPPEN ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRU  
 PPEN ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUP  
 PEN ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPP  
 PEN ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN  
 PEN ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN A  
 KITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN ARKITEK  
 KTGRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN ARK  
 N ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUF  
 IGRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN ARKIT  
 ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPF  
 GRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN ARKITE  
 EKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN ARK  
 RKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPPE  
 N ARKITEKTGRUPPEN VVARKITEKTGR  
 EKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN ARK  
 ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUPP  
 GRUPPEN ARKITEKTGRUPPEN ARKITEK  
 N ARKITEKTGRUPPEN ARKITEKTGRUP