

**Arkitektgruppen  
Ejendomme A/S**  
Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ  
CVR-nr. 26868866

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2019

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Greve Nielsen

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Ledelsesberetning                          | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2018                 | 7                  |
| Balance pr. 31.12.2018                     | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018              | 10                 |
| Noter                                      | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 16                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Arkitektgruppen Ejendomme A/S  
Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 26868866  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Jørgen-Erik Witting, formand  
Robin Feddern  
Henrik Greve Nielsen

### Direktion

Robin Feddern

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04.04.2019

### Direktion

Robin Feddern

### Bestyrelse

Jørgen-Erik Witting  
formand

Robin Feddern

Henrik Greve Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Arkitektgruppen Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arkitektgruppen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Odense, den 04.04.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10074

Allan Dydensborg Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Arkitektgruppen Ejendomme A/S indgår i en koncern med 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

Arkitektgruppen Ejendomme A/S realiserede i 2018 et resultat på (7,2) mio. kr. efter skat.

Der henvises til nærværende årsrapport, der efter ledelsens opfattelse indeholder tilstrækkelige informationer til at vurdere selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2018

|   | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              |             | <b>39.902.593</b>         | <b>29.506</b>               |
| Distributionsomkostninger                             |             | (2.923.000)               | (2.422)                     |
| Administrationsomkostninger                           | 1, 2        | <u>(48.437.517)</u>       | <u>(40.338)</u>             |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>(11.457.924)</b>       | <b>(13.254)</b>             |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3           | 2.720.343                 | 22.318                      |
| Andre finansielle indtægter                           | 4           | 1.915.466                 | 4.061                       |
| Andre finansielle omkostninger                        | 5           | <u>(3.362.288)</u>        | <u>(5.807)</u>              |
| <b>Resultat før skat</b>                              |             | <b>(10.184.403)</b>       | <b>7.318</b>                |
| Skat af årets resultat                                | 6           | <u>3.002.174</u>          | <u>3.207</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b><u>(7.182.229)</u></b> | <b><u>10.525</u></b>        |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                           |                             |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret                    |             | 0                         | 10.000                      |
| Overført resultat                                     |             | <u>(7.182.229)</u>        | <u>525</u>                  |
|   |             | <b><u>(7.182.229)</u></b> | <b><u>10.525</u></b>        |

**Balance pr. 31.12.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018<br/>kr.</u>       | <u>2017<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Grunde og bygninger                          |             | 19.712.677                | 26.158                |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |             | 1.738.071                 | 1.551                 |
| Indretning af lejede lokaler                 |             | 428.183                   | 414                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 7           | <b><u>21.878.931</u></b>  | <b><u>28.123</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                       |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |             | 79.750.287                | 67.041                |
| Andre tilgodehavender                        |             | 4.950.000                 | 0                     |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 8           | <b><u>84.700.287</u></b>  | <b><u>67.041</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                       |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b><u>106.579.218</u></b> | <b><u>95.164</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                       |
| Varer under fremstilling                     |             | 871.310                   | 6.234                 |
| Fremstillede varer og handelsvarer           |             | 4.061.400                 | 11.983                |
| Forudbetalinger for varer                    |             | 200.000                   | 0                     |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |             | <b><u>5.132.710</u></b>   | <b><u>18.217</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                       |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 6.241                     | 98                    |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 106.562.731               | 99.696                |
| Udskudt skat                                 |             | 585.346                   | 340                   |
| Andre tilgodehavender                        |             | 1.216.389                 | 925                   |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |             | 2.591.038                 | 3.214                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b><u>110.961.745</u></b> | <b><u>104.273</u></b> |
| <br>   |             |                           |                       |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b><u>8.694.284</u></b>   | <b><u>38.245</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b><u>124.788.739</u></b> | <b><u>160.735</u></b> |
| <br>   |             |                           |                       |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b><u>231.367.957</u></b> | <b><u>255.899</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 10.000.000                | 10.000                      |
| Reserve for opskrivninger                          |             | 203.282                   | 203                         |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 61.605.058                | 68.787                      |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | 0                         | 10.000                      |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>71.808.340</u></b>  | <b><u>88.990</u></b>        |
| <br>   |             |                           |                             |
| Andre hensatte forpligtelser                       |             | 1.475.000                 | 1.900                       |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>1.475.000</u></b>   | <b><u>1.900</u></b>         |
| <br>   |             |                           |                             |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 14.542.539                | 16.663                      |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 9           | <b><u>14.542.539</u></b>  | <b><u>16.663</u></b>        |
| <br>   |             |                           |                             |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 9           | 263.450                   | 2.108                       |
| Bankgæld   |             | 114.151.706               | 114.871                     |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 0                         | 826                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 1.707.816                 | 2.181                       |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 6.659.738                 | 9.109                       |
| Anden gæld   |             | 20.759.368                | 19.251                      |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>143.542.078</u></b> | <b><u>148.346</u></b>       |
| <br>   |             |                           |                             |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>158.084.617</u></b> | <b><u>165.009</u></b>       |
| <br>   |             |                           |                             |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>231.367.957</u></b> | <b><u>255.899</u></b>       |
| <br>   |             |                           |                             |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser      | 10          |                           |                             |
| Eventualforpligtelser                              | 11          |                           |                             |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 12          |                           |                             |
| Koncernforhold                                     | 13          |                           |                             |

## Egenkapitalopgørelse for 2018

|                               | <b>Virksom-<br/>hedskapital</b> | <b>Reserve for<br/>opskriv-<br/>ninger</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året</b> |
|-------------------------------|---------------------------------|--|--|--|
|                               | <b>kr.</b>                      | <b>kr.</b>                                 | <b>kr.</b>                                       | <b>kr.</b>   |
| Egenkapital<br>primo          | 10.000.000                      | 203.282                                    | 68.787.287                                       | 10.000.000   |
| Udbetalt<br>ordinært udbytte  | 0                               | 0  | 0  | (10.000.000)   |
| Årets resultat                | 0                               | 0  | (7.182.229)                                      | 0  |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b> | <b>10.000.000</b>               | <b>203.282</b>                             | <b>61.605.058</b>                                | <b>0</b>   |
|                               |                                 |  |  | <b>I alt</b>   |
|                               |                                 |  |  | <b>kr.</b>   |
| Egenkapital primo             |                                 |  |  | 88.990.569   |
| Udbetalt ordinært udbytte     |                                 |  |  | (10.000.000)   |
| Årets resultat                |                                 |  |  | (7.182.229)  |
| <b>Egenkapital ultimo</b>     |                                 |  |  | <b>71.808.340</b>  |

## Noter

### 1. Administrationsomkostninger

Der har i gennemsnit været 41 ansatte i selskabet i regnskabsåret.

|   | <b>2018</b>    | <b>2017</b>  |
|---|----------------|--------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>t.kr.</b> |
| <b>2. Af- og nedskrivninger</b>           |                |              |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 347.553        | 329          |
|   | <b>347.553</b> | <b>329</b>   |

### 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er inklusiv avance ved salg af kapitalandele.

|  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>  |
|--|------------------|--------------|
|  | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b> |
| <b>4. Andre finansielle indtægter</b>              |                  |              |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.439.865        | 3.358        |
| Renteindtægter i øvrigt                            | 473.968          | 702          |
| Øvrige finansielle indtægter                       | 1.633            | 1            |
|  | <b>1.915.466</b> | <b>4.061</b> |

|   | <b>2018</b>      | <b>2017</b>  |
|---|------------------|--------------|
|   | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b> |
| <b>5. Andre finansielle omkostninger</b>              |                  |              |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 163.467          | 277          |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 3.000.432        | 5.045        |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 198.389          | 485          |
|   | <b>3.362.288</b> | <b>5.807</b> |

|                                    | <b>2018</b>        | <b>2017</b>    |
|------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                    | <b>kr.</b>         | <b>t.kr.</b>   |
| <b>6. Skat af årets resultat</b>   |                    |                |
| Aktuel skat                        | (2.591.038)        | (2.909)        |
| Ændring af udskudt skat            | (245.705)          | (358)          |
| Regulering vedrørende tidligere år | (165.431)          | 60             |
|                                    | <b>(3.002.174)</b> | <b>(3.207)</b> |

## Noter

|   | <b>Grunde og<br/>bygninger<br/>kr.</b> | <b>Andre anlæg,<br/>drifts-<br/>materiel og<br/>inventar<br/>kr.</b> | <b>Indretning af<br/>lejede<br/>lokaler<br/>kr.</b> |
|---|--|--|---|
| <b>7. Materielle anlægsaktiver</b>                        |  |  |   |
| Kostpris primo  | 26.272.598                             | 3.254.017  | 743.233   |
| Tilgange  | 0                                      | 412.495  | 89.055  |
| Afgange   | (6.482.633)                            | 0  | 0   |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                    | <b>19.789.965</b>                      | <b>3.666.512</b>   | <b>832.288</b>                                      |
| <br>  |  |  |   |
| Opskrivninger primo                                       | 260.613                                | 0  | 0   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                               | <b>260.613</b>                         | <b>0</b>   | <b>0</b>  |
| <br>  |  |  |   |
| Af- og nedskrivninger primo                               | (376.113)                              | (1.703.333)  | (329.358)   |
| Årets afskrivninger                                       | (47.698)                               | (225.108)  | (74.747)  |
| Tilbageførsel ved afgang                                  | 85.910                                 | 0  | 0   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                       | <b>(337.901)</b>                       | <b>(1.928.441)</b>   | <b>(404.105)</b>                                    |
| <br>  |  |  |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                       | <b>19.712.677</b>                      | <b>1.738.071</b>   | <b>428.183</b>                                      |
| <br>  |  |  |   |
| Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke<br>var opskrevet | <b>19.452.064</b>                      | -  | -   |

## Noter

|                                     | <b>Kapital-<br/>andele i<br/>tilknyttede<br/>virk-<br/>somheder<br/>kr.</b> | <b>Andre<br/>tilgode-<br/>havender<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|--|
| <b>8. Finansielle anlægsaktiver</b> |   |  |
| Kostpris primo                      | 93.090.064  | 0  |
| Afgang ved virksomhedssalg o.l.     | (2.950.000)   | 0  |
| Tilgange                            | 21.760.806  | 4.950.000                                      |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>111.900.870</b>  | <b>4.950.000</b>                               |
| <br>                                |   |  |
| Nedskrivninger primo                | (26.048.543)  | 0  |
| Afgang ved virksomhedssalg o.l.     | 2.685.829   | 0  |
| Andel af årets resultat             | (787.869)   | 0  |
| Udbytte                             | (8.000.000)   | 0  |
| <b>Nedskrivninger ultimo</b>        | <b>(32.150.583)</b>   | <b>0</b>                                       |
| <br>                                |   |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>79.750.287</b>   | <b>4.950.000</b>                               |

|  | <b>Hjemsted</b> | <b>Rets-<br/>form</b> | <b>Ejer-<br/>andel<br/>%</b> |
|--|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: |                 |                       |                              |
| Ørestad Syd A/S                                    | Odense          | A/S                   | 100,0                        |
| Bastionsparken 1 ApS                               | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| Bastionsparken 2 ApS                               | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| Bastionsparken 3 ApS                               | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| Bastionsparken 4 ApS                               | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| Bastionsparken 5 ApS                               | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| AG Agerbæksvej 13 ApS                              | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| AG Agerbæksvej 15-17 ApS                           | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| AG Agerbæksvej 21 ApS                              | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| Amager Strandvej 130 ApS                           | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| Ørestad Syd 2015 A/S                               | Odense          | A/S                   | 100,0                        |
| AG Krimsvej 17B ApS                                | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| AG Eigtveds Allé ApS                               | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| Tigergården Holding ApS                            | Odense          | ApS                   | 100,0                        |
| Tigergården ApS                                    | Aarhus          | ApS                   | 100,0                        |
| AG Carlsbergvej ApS                                | Odense          | ApS                   | 100,0                        |

## Noter

|  | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017<br/>t.kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2018<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|--|--|--|--|--|
| <b>9. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b>                                  |  |  |  |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter  | 263.450  | 2.108  | 14.542.539   | 12.797.681                             |
|  | <b><u>263.450</u></b>  | <b><u>2.108</u></b>  | <b><u>14.542.539</u></b>                             | <b><u>12.797.681</u></b>               |
|  |  |  | <b><u>2018</u></b>                                   | <b><u>2017</u></b>                     |
|  |  |  | <b>kr.</b>   | <b>t.kr.</b>                           |
| <b>10. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>                       |  |  |  |  |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt |  |  | <b><u>3.047.147</u></b>                              | <b><u>2.667</u></b>                    |

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en uafsluttet syns- og skønssag. Det er selskabets vurdering, at udfaldet af denne ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling væsentligt.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Arkitektgruppen A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



## Noter

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på 19.713 t.kr. pr. 31.12.2018.

Datterselskabers varebeholdninger, som er bogført til 31.390 t.kr. pr. 31.12.2018, er stillet til sikkerhed for Arkitektgruppen Ejendomme A/S' gæld til pengeinstitut.

Arkitektgruppen Ejendomme A/S har stillet sædvanlige garantier over for bygherrer og entreprenører på igangværende og afsluttede byggerier.

Arkitektgruppen Ejendomme A/S har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut.

Arkitektgruppen Ejendomme A/S har pantsat kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis bogførte værdi udgør 20.108 t.kr., til sikkerhed for de pågældende selskabers låneengagementer.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der afgivet pant i indlånskonti, hvor indestående udgør 3.265 t.kr. pr. 31. december 2018.

### 13. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Arkitektgruppen A/S, Odense, CVR-nr. 26 86 59 05

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsrapporten for Arkitektgruppen Ejendomme A/S og tilknyttede dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Arkitektgruppen A/S.

### 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.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet 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 ny tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden 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. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved koncerninterne handler og omstruktureringer anvendes book value metoden, således den overtagende virksomheds aktiver og forpligtelser indregnes til bogført værdi på overtagelsestidspunktet.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde (produktionskriteriet). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Salg af grunde og bygninger indgår i nettoomsætningen, når der er indgået en endelig aftale, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger vedrører 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 ved salg og distribution af virksomhedens produkter, herunder reklameomkostninger, rejse- og repræsentationsomkostninger mv. samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er knyttet til distributionsprocessen.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder og bankindeståender.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger til tilknyttede virksomheder og bankgæld.

### 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.

Selskabet 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).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsprocessen. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles 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 modervirksomhedens 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.

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

### Tilgodehavender

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, 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.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og tab på igangværende arbejder for fremmed regning 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 en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

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

### 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.

### 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, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.