

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

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2016

Dirigent



Navn: Henrik Greve Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31.12.2015	12
Egenkapitalopgørelse for 2015	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Arkitektgruppen Ejendomme A/S
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 26868866

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jørgen Witting, formand

Robin Feddern

Uwe Teichert

Direktion

Kasper Rungfeldt, adm. direktør

Robin Feddern

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

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

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04.04.2016

Direktion



Kasper Rungfeldt
adm. direktør

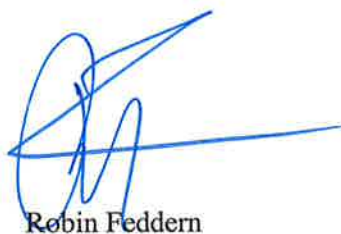


Robin Feddern

Bestyrelse



Jørgen Witting
formand



Robin Feddern



Uwe Teichert

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Arkitektgruppen Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Arkitektgruppen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Odense, den 04.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Arkitektgruppen Ejendomme A/S realiserede i 2015 et yderst tilfredsstillende resultat på 30,0 mio. kr. efter skat.

Årets resultat er opnået ved projektsalg af rækkehuse, køb og salg af grunde, udlejningsaktiviteter samt salg af administrationsydelse til tilknyttede virksomheder.

I 2015 har Arkitektgruppen Ejendomme A/S igangsat nye projektsalg af både rækkehuse og parcelhusgrunde, som forventes at bidrage til selskabets indtjening i 2016.

Der henvises til nærværende årsrapport, der efter ledelsens opfattelse indeholder tilstrækkelige informationer til at vurdere selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

Særlige risici

Generelle risici

Den væsentligste risiko, som knytter sig til koncernens aktiviteter, kan henføres til koncernens evne til udvikling, projektering og byggestyring af koncernens igangværende projekter. Koncernens risici på området minimeres ved en kombination af at koncernens egne ansatte – med stærke kompetencer på området - udfører en omfattende og omhyggelig projekt- og byggeledelse, og at risici vedrørende projektering søges minimeret ved anvendelse af eksterne samarbejdspartnere. Koncernen har i snart 30 år vist at have særlige evner til at styre denne form for risici.

Finansielle risici

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

Ledelsesberetning

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse 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 og koncernregnskabet for JEW Holding ApS.

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.

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 arbejder (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.

Anvendt regnskabspraksis

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, herunder reklameomkostninger, rejse- og repræsentationsomkostninger mv. samt af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver, der er knyttet til distributionsprocessen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 klarlægning 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 fremstillingsperioden. 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

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

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 moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det

Anvendt regnskabspraksis

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

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

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

Tilgodehavender

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		20.256.242	16.277
Distributionsomkostninger		(1.216.186)	(996)
Administrationsomkostninger	1, 2	(27.906.334)	(25.341)
Andre driftsomkostninger		<u>(3.582)</u>	<u>(95)</u>
Driftsresultat		(8.869.860)	(10.155)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		39.616.953	8.087
Andre finansielle indtægter	3	1.323.016	1.046
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.987.553)</u>	<u>(2.407)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		27.082.556	(3.429)
Skat af ordinært resultat	5	<u>2.957.490</u>	<u>2.760</u>
Årets resultat		<u>30.040.046</u>	<u>(669)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		15.000.000	15.000
Overført resultat		<u>15.040.046</u>	<u>(15.669)</u>
		<u>30.040.046</u>	<u>(669)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		47.752.393	53.005
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		988.004	813
Indretning af lejede lokaler		365.426	114
Materielle anlægsaktiver	6	<u>49.105.823</u>	<u>53.932</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		69.555.863	22.367
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>69.555.863</u>	<u>22.367</u>
Anlægsaktiver		<u>118.661.686</u>	<u>76.299</u>
Varer under fremstilling		19.673.585	18.697
Fremstillede varer og handelsvarer		65.655.188	70.269
Varebeholdninger		<u>85.328.773</u>	<u>88.966</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.834	171
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		68.794.526	51.605
Udskudt skat		171.045	640
Andre tilgodehavender		658.879	10.147
Tilgodehavende selskabsskat		3.249.472	2.909
Tilgodehavender		<u>72.892.756</u>	<u>65.472</u>
Likvide beholdninger		<u>6.889.518</u>	<u>1.329</u>
Omsætningsaktiver		<u>165.111.047</u>	<u>155.767</u>
Aktiver		<u>283.772.733</u>	<u>232.066</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	10.000.000	10.000
Reserve for opskrivninger		442.172	623
Overført overskud eller underskud		65.623.119	50.398
Forslag til udbytte for regnskabsåret		15.000.000	15.000
Egenkapital		<u>91.065.291</u>	<u>76.021</u>
Gæld til realkreditinstitutter		32.574.322	36.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>32.574.322</u>	<u>42.386</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	6.169.787	18.984
Bankgæld		107.642.896	47.808
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.130.189	3.781
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.733.162	36.260
Anden gæld		6.457.086	6.826
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>160.133.120</u>	<u>113.659</u>
Gældsforpligtelser		<u>192.707.442</u>	<u>156.045</u>
Passiver		<u>283.772.733</u>	<u>232.066</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	623.604	50.401.641	15.000.000	76.025.245
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(15.000.000)	(15.000.000)
Overført til reserver	0	(181.432)	181.432	0	0
Årets resultat	0	0	15.040.046	15.000.000	30.040.046
Egenkapital ultimo	10.000.000	442.172	65.623.119	15.000.000	91.065.291

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	19.623.486	17.452
Pensioner	53.088	64
Andre omkostninger til social sikring	1.383.631	1.097
	21.060.205	18.613
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	279.654	319
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2.000	13
	281.654	332
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.044.430	1.035
Renteindtægter i øvrigt	215.988	3
Øvrige finansielle indtægter	62.598	8
	1.323.016	1.046
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.179.515	535
Renteomkostninger i øvrigt	2.582.096	1.485
Øvrige finansielle omkostninger	225.942	387
	4.987.553	2.407
	2015	2014
	kr.	t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(3.245.755)	(2.909)
Ændring af udskudt skat	425.972	149
Regulering vedrørende tidligere år	(137.707)	0
	(2.957.490)	(2.760)

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	52.674.721	2.425.656	276.309
Tilgange	0	302.218	292.201
Afgange	(4.954.733)	(402.884)	0
Kostpris ultimo	47.719.988	2.324.990	568.510
Opskrivninger primo	831.473	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(241.909)	0	0
Opskrivninger ultimo	589.564	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(500.019)	(1.613.927)	(162.088)
Årets afskrivninger	(114.715)	(123.943)	(40.996)
Tilbageførsel ved afgang	57.575	400.884	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(557.159)	(1.336.986)	(203.084)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.752.393	988.004	365.426
			Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo			30.356.920
Tilgange			104.964.214
Afgange			(44.424.150)
Kostpris ultimo			90.896.984
Nedskrivninger primo			(7.987.224)
Andel af årets resultat			6.646.103
Udbytte			(20.000.000)
Nedskrivninger ultimo			(21.341.121)
Regnskabsmæssig værdi ultimo			69.555.863

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

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Dattervirksomheder:			
Ørestad Syd A/S	Odense	A/S	100,00
Bastionsparken 1 ApS	Odense	ApS	100,00
Bastionsparken 2 ApS	Odense	ApS	100,00
Bastionsparken 3 ApS	Odense	ApS	100,00
Bastionsparken 4 ApS	Odense	ApS	100,00
Bastionsparken 5 ApS	Odense	ApS	100,00
Bastionsparken 6 ApS	Odense	ApS	100,00
Bastionsparken 7 ApS	Odense	ApS	100,00
Bastionsparken 8 ApS	Odense	ApS	100,00
Bastionsparken 9 ApS	Odense	ApS	100,00
AG Tegholmen ApS	Odense	ApS	100,00
Amager Strandvej 130 ApS	Odense	ApS	100,00
Ørestad Syd 2015 A/S	Odense	A/S	100,00

2015
kr.

8. Virksomhedskapital

Bevægelser i virksomhedskapitalen

Virksomhedskapital primo	<u>10.000.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>10.000.000</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
9. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	180	169.787	32.574.322	30.374.980
Leverandører af varer og tjene- steydelser	<u>18.804</u>	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>18.984</u>	<u>6.169.787</u>	<u>32.574.322</u>	<u>30.374.980</u>

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
10. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<u>1.952.619</u>	<u>1.914.494</u>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder frem til udløb	<u>450.142</u>	<u>437.030</u>

11. Eventualforpligtelser

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

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JEW Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på 47.752 t.kr. pr. 31.12.2015 (31.12.2014: 53.006 t.kr.)

Til sikkerhed for sælgerfinansieret grundkøb, har Arkitektgruppen Ejendomme A/S afgivet pant på 30 mio.kr. i varebeholdninger, hvis bogførte værdi udgør 36.802 t.kr. pr. 31.12.2015.

Datterselskabers varebeholdninger, som er bogført til 52.194 t.kr. pr. 31.12.2015, er stillet til sikkerhed for Arkitektgruppen Ejendomme A/S' gæld til pengeinstitut.

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

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

Noter

13. Koncernforhold

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

JEW Holding ApS, Odense

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

Arkitektgruppen A/S, Odense