

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

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2018

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Greve Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Arkitektgruppen Ejendomme A/S  
Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 26868866

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Jørgen-Erik Witting, formand

Robin Feddern

Uwe Teichert

### Direktion

Robin Feddern, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.03.2018

### Direktion

Robin Feddern  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Jørgen-Erik Witting  
formand

Robin Feddern

Uwe Teichert

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Arkitektgruppen Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arkitektgruppen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 regnskabsbrugerne 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 23.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10074

Allan Dydensborg Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

## Ledelsesberetning

### 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 2017 et tilfredsstillende resultat på 10,5 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 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>29.504.696</b>	<b>34.259</b>
Distributionsomkostninger		(2.420.121)	(1.448)
Administrationsomkostninger	1, 2	<u>(40.337.065)</u>	<u>(35.870)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(13.252.490)</b>	<b>(3.059)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	22.317.173	27.132
Andre finansielle indtægter	4	4.062.067	1.848
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(5.807.952)</u>	<u>(4.860)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.318.798</b>	<b>21.061</b>
Skat af årets resultat	6	<u>3.206.611</u>	<u>1.339</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>10.525.409</u></b>	<b><u>22.400</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		10.000.000	20.000
Overført resultat		<u>525.409</u>	<u>2.400</u>
		<b><u>10.525.409</u></b>	<b><u>22.400</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
Grunde og bygninger		26.157.098	36.062
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.550.684	1.452
Indretning af lejede lokaler		413.874	333
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>28.121.656</b>	<b>37.847</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		67.041.520	90.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<b>67.041.520</b>	<b>90.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>95.163.176</b>	<b>128.347</b>
Varer under fremstilling		6.234.149	23.688
Fremstillede varer og handelsvarer		11.983.283	31.713
Forudbetalinger for varer		0	11.313
<b>Varebeholdninger</b>		<b>18.217.432</b>	<b>66.714</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		97.787	5.017
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		99.697.118	80.497
Udskudt skat		339.639	0
Andre tilgodehavender		924.888	501
Tilgodehavende selskabsskat		3.213.505	1.479
<b>Tilgodehavender</b>		<b>104.272.937</b>	<b>87.494</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>38.243.886</b>	<b>40.804</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>160.734.255</b>	<b>195.012</b>
<b>Aktiver</b>		<b>255.897.431</b>	<b>323.359</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000
Reserve for opskrivninger		203.278	355
Overført overskud eller underskud		68.787.287	68.110
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>10.000.000</u>	<u>20.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>88.990.565</u></b>	<b><u>98.465</u></b>
Udskudt skat		0	18
Andre hensatte forpligtelser		<u>1.900.000</u>	<u>400</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.900.000</u></b>	<b><u>418</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>16.662.526</u>	<u>24.568</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>16.662.526</u></b>	<b><u>24.568</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.107.776	87
Bankgæld		114.871.045	148.086
Modtagne forudbetalinger fra kunder		826.381	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.179.643	1.640
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.109.044	26.216
Anden gæld		<u>19.250.451</u>	<u>23.879</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>148.344.340</u></b>	<b><u>199.908</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>165.006.866</u></b>	<b><u>224.476</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>255.897.431</u></b>	<b><u>323.359</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	10.000.000	355.150	68.110.006	20.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(20.000.000)
Overført til reserver	0	(151.872)	151.872	0
Årets resultat	0	0	525.409	10.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>203.278</b>	<b>68.787.287</b>	<b>10.000.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				98.465.156
Udbetalt ordinært udbytte				(20.000.000)
Overført til reserver				0
Årets resultat				10.525.409
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>88.990.565</b>

## Noter

### 1. Administrationsomkostninger

Der har i gennemsnit været 38 ansatte i selskabet i regnskabsåret.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	328.952	322
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	120
	<b>328.952</b>	<b>442</b>

### 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.534.144	1.372
Renteindtægter i øvrigt	2.527.323	475
Øvrige finansielle indtægter	600	1
	<b>4.062.067</b>	<b>1.848</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	277.563	767
Renteomkostninger i øvrigt	5.045.322	4.024
Øvrige finansielle omkostninger	485.067	69
	<b>5.807.952</b>	<b>4.860</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(2.908.884)	(1.495)
Ændring af udskudt skat	(357.897)	189
Regulering vedrørende tidligere år	60.170	(33)
	<b>(3.206.611)</b>	<b>(1.339)</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	36.064.278	2.951.854	594.775
Tilgange	0	302.163	148.457
Afgange	(9.791.680)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.272.598</b>	<b>3.254.017</b>	<b>743.232</b>
Opskrivninger primo	455.321	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(194.708)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>260.613</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(457.425)	(1.500.460)	(262.437)
Årets afskrivninger	(59.158)	(202.873)	(66.921)
Tilbageførsel ved afgang	140.470	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(376.113)</b>	<b>(1.703.333)</b>	<b>(329.358)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.157.098</b>	<b>1.550.684</b>	<b>413.874</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<b>25.896.486</b>	-	-

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>8. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	92.190.064
Tilgange	174.893.739
Afgange	<u>(173.993.739)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>93.090.064</u></b>
Nedskrivninger primo	(1.690.361)
Andel af årets resultat	2.437.024
Udbytte	(26.800.000)
Andre reguleringer	<u>4.793</u>
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(26.048.544)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>67.041.520</u></b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</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 Bastionsparken ApS	Odense	ApS	100,0
Bastionsparken 7 ApS	Odense	ApS	100,0
Bastionsparken 8 ApS	Odense	ApS	100,0
Bastionsparken 9 ApS	Odense	ApS	100,0
Amager Strandvej 130 ApS	Odense	ApS	100,0
Ørestad Syd 2015 A/S	Odense	A/S	100,0

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.107.776	87	16.662.526	15.150.927
	<b>2.107.776</b>	<b>87</b>	<b>16.662.526</b>	<b>15.150.927</b>

	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
<b>10. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<b>2.667.371</b>	<b>2.290</b>

### 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 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 26.157 t.kr. pr. 31.12.2017.

Til sikkerhed for en grundkøbs- og byggemodningskredit, har Arkitektgruppen Ejendomme A/S afgivet pant på 13 mio kr. i varebeholdninger, hvis bogførte værdi udgør 12.060 t.kr. pr. 31.12.2017.

Datterselskabers varebeholdninger, som er bogført til 53.167 t.kr. pr. 31.12.2017, er stillet til sikkerhed for Arkitektgruppen Ejendomme A/S' gæld til pengeinstitut.

Af selskabets likvide beholdninger henstår 5.736 t.kr. deponeret til sikkerhed for engagementer i kreditinstitutter.

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.

### 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 enkelte tilvalg af 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.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 klar-  
gøring 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.