

## **Arkitektgruppen Øst A/S**

Hollufgårds Allé 12

5220 Odense SØ

CVR-nr. 30066367

## **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	9
Balance pr. 31.12.2018	10
Egenkapitalopgørelse for 2018	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Arkitektgruppen Øst A/S  
Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 30066367

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Jørgen-Erik Witting, formand

Robin Feddern

Henrik Greve Nielsen

### Direktion

Robin Feddern, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Arkitektgruppen Øst 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04.04.2019

### Direktion

Robin Feddern  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Jørgen-Erik Witting  
formand

Robin Feddern

Henrik Greve Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Arkitektgruppen Øst A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arkitektgruppen Øst 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 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 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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	82.713	76.628	53.792	48.941	33.517
Driftsresultat	28.329	29.985	18.369	15.882	6.981
Resultat af finansielle poster	21.408	26.433	2.082	1.538	7.208
Årets resultat	38.718	49.544	15.611	12.922	12.406
Samlede aktiver	253.550	248.347	134.867	172.402	136.764
Investeringer i materielle anlægsaktiver	23	116	0	982	50
Egenkapital	92.941	99.224	59.681	54.072	53.147
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	40,3	62,4	27,4	24,1	24,8
Soliditetsgrad (%)	36,7	40,0	44,3	31,4	38,9
Afkastningsgrad	11,2	12,1	13,6	9,2	5,1

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

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



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Arkitektgruppen Øst 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 Øst A/S realiserede i 2018 en yderligere fremgang i aktivitetsniveauet. Selskabets bruttofortjeneste steg fra 76,6 mio. kr. i 2017 til 82,7 mio. kr. i 2018.

Årets resultat før skat udviser et overskud på 49,7 mio. kr. i 2018, mod 56,4 mio. kr. i 2017.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer for 2019 et resultat og aktivitetsniveau på niveau med 2018.

### Særlige risici

#### **Generelle risici:**

Den væsentligste risiko, som knytter sig til selskabets aktiviteter, kan henføres til selskabets evne til udvikling, projektering og byggestyring af selskabets igangværende projekter. Selskabets risici på området minimeres ved en kombination af at selskabets 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. Selskabet har i mere end 30 år vist at have særlige evner til at styre denne form for risici.

#### **Finansielle risici:**

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

### Videnressourcer

Selskabet har stærke kompetencer inden for projektudvikling, projektering, kalkulering og indkøb, projekt- og byggeledelse samt økonomistyring, som i samarbejde med selskabets eksterne rådgivere sikrer en professionel håndtering af selskabets aktiviteter. Medarbejdernes kompetencer vedligeholdes og udvikles løbende ved deltagelse i forskellige uddannelsesforløb.

### Miljømæssige forhold

Selskabet er dets ansvar bevidst i forhold til miljø- og klimapåvirkning. Derfor omfavner selskabet bæredygtighedsstrømningerne og arbejder aktivt for at være first-mover på forskellige initiativer, der kan være en del af løsningen.

I samarbejde med gode samarbejdspartnere er selskabet en del af opførelsen af Upcycle Studios og Resourcerækkerne, som begge inkorporerer genbrugstanker i projekterne. Selskabet har bevidst valgt at prøve

## Ledelsesberetning

disse ideer af i store byggerier, da man tror på, at det skal kunne indarbejdes i selskabets naturlige drift for at være bæredygtigt, for alvor. Der har konkret været lavere CO<sub>2</sub>-aftryk på disse projekter.

Selskabet arbejder endvidere med certificerings- og mærkningsordninger for selskabets byggerier. Flere byggerier DGBN-certificeres eller Svanemærkes. Som et led heri gennemfører en række medarbejdere et uddannelsesforløb inden for disse områder. Ved at omfavne dette vurderer selskabet, at man via påvirkning af underentreprenører konkret opnår resultater i forhold til bæredygtighed.

Sideløbende med disse konkrete tiltag deltager selskabet aktivt i diverse tænketanke og netværk for at bringe vores tanker og syn på temaerne i spil. Selskabet forventer, at det vil vedblive med at være et stærkt fokuspunkt fremadrettet.

### **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 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>82.712.652</b>	<b>76.628</b>
Administrationsomkostninger	2, 3	<u>(54.383.999)</u>	<u>(46.643)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28.328.653</b>	<b>29.985</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(236.944)	25.251
Andre finansielle indtægter	4	22.737.280	1.719
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(1.091.840)</u>	<u>(537)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>49.737.149</b>	<b>56.418</b>
Skat af årets resultat	6	<u>(11.019.501)</u>	<u>(6.874)</u>
<b>Årets resultat</b>	7	<b><u>38.717.648</u></b>	<b><u>49.544</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		260.472	287
Indretning af lejede lokaler		285.290	467
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>545.762</b>	<b>754</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.327.957	35.715
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>	<b>8.327.957</b>	<b>35.715</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.873.719</b>	<b>36.469</b>
Varer under fremstilling		21.422.077	5.787
<b>Varebeholdninger</b>		<b>21.422.077</b>	<b>5.787</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.620.035	1.291
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	39.869.683	21.294
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		54.904.354	60.486
Andre tilgodehavender		10.703.259	2.492
<b>Tilgodehavender</b>		<b>112.097.331</b>	<b>85.563</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	38.526.455	36.275
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>38.526.455</b>	<b>36.275</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>72.629.940</b>	<b>84.253</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>244.675.803</b>	<b>211.878</b>
<b>Aktiver</b>		<b>253.549.522</b>	<b>248.347</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	20.944
Overført overskud eller underskud		62.441.403	32.780
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>30.000.000</u>	<u>45.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>92.941.403</u></b>	<b><u>99.224</u></b>
Udskudt skat		15.375.410	11.759
Andre hensatte forpligtelser	12	<u>13.038.973</u>	<u>7.543</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>28.414.383</u></b>	<b><u>19.302</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.422.032	45.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.481.535	74.867
Skyldig selskabsskat		7.389.929	440
Anden gæld		<u>6.900.240</u>	<u>8.764</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>132.193.736</u></b>	<b><u>129.821</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>132.193.736</u></b>	<b><u>129.821</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>253.549.522</u></b>	<b><u>248.347</u></b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	16		
Koncernforhold	17		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	20.944.036	32.779.719	45.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(45.000.000)
Årets resultat	0	(20.944.036)	29.661.684	30.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>62.441.403</b>	<b>30.000.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				99.223.755
Udbetalt ordinært udbytte				(45.000.000)
Årets resultat				38.717.648
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>92.941.403</b>

## Noter

### 1. Begivenheder efter balancedagen

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	16.428.266	12.085
Andre omkostninger til social sikring	103.531	69
Andre personaleomkostninger	79.435	75
	<b>16.611.232</b>	<b>12.229</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>28</b>	<b>20</b>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b stk. 3, 2 er der ikke oplyst om vederlag til direktionen.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	231.296	215
	<b>231.296</b>	<b>215</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.483.493	676
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	1.686	2
Renteindtægter i øvrigt	1.461.327	1.041
Øvrige finansielle indtægter	19.790.774	0
	<b>22.737.280</b>	<b>1.719</b>

I øvrige finansielle indtægter indgår udloddet udbytte fra andre værdipapirer og kapitalandele med 19.559 t.kr.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.050.345	462
Renteomkostninger i øvrigt	41.495	75
	<b>1.091.840</b>	<b>537</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	7.389.929	440
Ændring af udskudt skat	3.615.936	6.068
Regulering vedrørende tidligere år	13.636	366
	<b>11.019.501</b>	<b>6.874</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>7. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	30.000.000	45.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	(20.944.036)	20.252
Overført resultat	29.661.684	(15.708)
	<b>38.717.648</b>	<b>49.544</b>
	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>8. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	359.633	906.643
Tilgange	23.450	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>383.083</b>	<b>906.643</b>
Af- og nedskrivninger primo	(72.644)	(440.024)
Årets afskrivninger	(49.967)	(181.329)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(122.611)</b>	<b>(621.353)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>260.472</b>	<b>285.290</b>



## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>9. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	14.770.865
Tilgange	50.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.820.865</b>
Opskrivninger primo	20.944.036
Andel af årets resultat	(236.944)
Udbytte	(27.200.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(6.492.908)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.327.957</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Amager Strandvej 110 ApS	Odense	ApS	100,0
Amager Strandvej 100 A/S	Odense	A/S	100,0
AMS 5 ApS	Odense	ApS	100,0
AG BF 1.14 ØS ApS	Odense	ApS	100,0

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
<b>10. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder for fremmed regning	311.244.810	299.643
Foretagne acontofaktureringer	(271.375.127)	(278.349)
	<b>39.869.683</b>	<b>21.294</b>

### 11. Andre værdipapirer og kapitalandele

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

### 12. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>13. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>2.256.000</b>	<b>3.510</b>

### 14. 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.

### 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Arkitektgruppen Øst A/S har stillet sædvanlige garantier overfor bygherrer og entreprenører på igangværende og afsluttede byggerier.

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

### 16. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Arkitektgruppen A/S, Hollufgårds Allé 12, Odense, ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse.

Transaktioner med nærtstående parter, er gennemført på markedsmæssige vilkår.

### 17. Koncernforhold

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

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

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 C (mellem).

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsrapporten for Arkitektgruppen Øst 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

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakter og færdiggørelsen graden på balancedagen kan opgøres pålideligt, 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 udgiftsføres løbende på konstateringstidspunktet.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens administrative funktioner, herunder 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, udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele samt transaktioner i fremmed valuta.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt transaktioner i fremmed valuta.

### 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	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 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.

### Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn. Renteomkostninger knyttet til finansiering af varebeholdninger indregnes løbende som en omkostning i resultatopgørelsen.

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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes mens finansieringsomkostninger aktiveres i opførelsesperioden.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede kapitalandele og udlån, der måles til kostpris på balancedagen.

### 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.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

### **Pengestrømsopgørelsen**

Arkitektgruppen Øst A/S indgår i pengestrømsopgørelse for moderselskabet Arkitektgruppen A/S, som både er største og mindste koncern, der udarbejder koncernregnskab. Pengestrømsopgørelsen er derfor undladt i henhold til Årsregnskabslovens §86 stk. 4.