

Arkitektgruppen Øst A/S

Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ
CVR-nr. 30066367

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2017

Dirigent

Navn: Henrik Greve Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31.12.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2016	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Arkitektgruppen Øst A/S
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 30066367
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Jørgen 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.03.2017

Direktion

Robin Feddern
administrerende direktør

Bestyrelse

Jørgen Witting
formand

Robin Feddern

Uwe Teichert

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Arkitektgruppen Øst A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arkitektgruppen Øst A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 23.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	53.793	48.941	33.517	24.080	5.572
Driftsresultat	18.366	15.882	6.981	4.331	(12.791)
Resultat af finansielle poster	2.083	1.538	7.208	8.944	24.590
Årets resultat	15.609	12.922	12.406	13.525	14.709
Samlede aktiver	134.868	172.402	136.764	96.184	66.711
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	982	50	374	0
Egenkapital	59.681	54.072	53.147	46.741	33.215
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	27,4	24,1	24,8	33,8	56,9
Soliditetsgrad (%)	44,3	31,4	38,9	48,6	49,8
Afkastningsgrad	13,6	9,2	5,1	4,5	(19,2)

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
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 2016 en yderligere fremgang i aktivitetsniveauet, på niveau med de forventninger, som selskabet havde ved årets begyndelse. Fremgangen er udtryk for det høje aktivitetsniveau inden for byggeri af boliger i primært København. Fremgangen afspejler sig i årsregnskabet for 2016, som udviser både en stigende bruttofortjeneste og et øget driftsresultat.

Selskabets bruttofortjeneste steg fra 49 mio. kr. i 2015 til 53,7 mio. kr. i 2016.

I 2016 har koncernen i området omkring Amager Strandpark igennem datterselskabet AMS 5 ApS afleveret 8 af 33 enheder i et rækkehus- og ejerlejlighedsprojekt, som er afleveret i 2 etaper i henholdsvis 2016 og 2017. Alle boligerne er solgt.

På Sluseholmen har Arkitektgruppen Øst A/S i 2016 afleveret et byggeri bestående af 49 ejerlejligheder til et dansk pensionselskab.

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

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

Årets resultat før skat udviser et overskud på 20,4 mio. kr. i 2016, mod 17,4 mio. kr. i 2015.

Forventet udvikling

Selskabet forventer for 2017 et resultat og aktivitetsniveau på niveau med 2016.

Særlige risici

Generelle risici:

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

Ledelsesberetning

Finansielle risici:

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

Videnressourcer

Koncernen har stærke kompetencer inden for projektudvikling, projektering, kalkulering og indkøb, projekt- og byggeledelse samt økonomistyring, som i samarbejde med koncernens eksterne rådgivere, sikrer en professionel håndtering af koncernens aktiviteter.

Miljømæssige forhold

Koncernen er bevidst om sit ansvar for at beskytte miljøet mod forurening, og der gennemføres miljøoprensninger i henhold til gældende forskrifter på de grunde, hvorpå koncernens projekter gennemføres.

Miljø indgår i bred forstand som en integreret del af koncernens udvikling af nye projekter og dyrkes via medlemskaber af relevante fora.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		53.792.982	48.941
Distributionsomkostninger		(56.941)	(2)
Administrationsomkostninger	1, 2	<u>(35.369.997)</u>	<u>(33.057)</u>
Driftsresultat		18.366.044	15.882
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(296.103)	(813)
Andre finansielle indtægter	3	2.571.320	2.551
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(192.611)</u>	<u>(200)</u>
Resultat før skat		20.448.650	17.420
Skat af årets resultat	5	<u>(4.839.689)</u>	<u>(4.498)</u>
Årets resultat	6	<u>15.608.961</u>	<u>12.922</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		204.448	229
Indretning af lejede lokaler		654.347	837
Materielle anlægsaktiver	7	858.795	1.066
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.464.413	10.761
Kapitalandele i associerede virksomheder		36.275.000	40.025
Finansielle anlægsaktiver	8	50.739.413	50.786
Anlægsaktiver		51.598.208	51.852
Varer under fremstilling		1.314.468	0
Varebeholdninger		1.314.468	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.598.468	15.181
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	7.614.959	7.769
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.951.122	8.017
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	30.147
Udskudt skat	10	0	614
Andre tilgodehavender		6.522.447	1.949
Tilgodehavende selskabsskat		1.730.828	0
Tilgodehavender		25.417.824	63.677
Likvide beholdninger		56.537.571	56.873
Omsætningsaktiver		83.269.863	120.550
Aktiver		134.868.071	172.402

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		693.548	990
Overført overskud eller underskud		48.487.225	42.582
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>10.000.000</u>	<u>10.000</u>
Egenkapital		<u>59.680.773</u>	<u>54.072</u>
Udskudt skat	10	5.691.625	0
Andre hensatte forpligtelser	11	<u>10.000.000</u>	<u>5.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>15.691.625</u>	<u>5.000</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	9.862.924	31.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.057.539	20.968
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.350.310	37.182
Skyldig selskabsskat		0	7.352
Anden gæld		<u>18.224.900</u>	<u>16.041</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>59.495.673</u>	<u>113.330</u>
Gældsforpligtelser		<u>59.495.673</u>	<u>113.330</u>
Passiver		<u>134.868.071</u>	<u>172.402</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	15		
Koncernforhold	16		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	500.000	989.651	42.582.161	10.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(10.000.000)
Årets resultat	0	(296.103)	5.905.064	10.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	693.548	48.487.225	10.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				54.071.812
Udbetalt ordinært udbytte				(10.000.000)
Årets resultat				15.608.961
Egenkapital ultimo				59.680.773

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	8.886.010	9.086
Andre omkostninger til social sikring	48.447	53
Andre personaleomkostninger	82.178	35
	9.016.635	9.174
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	12	14

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

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	206.961	99
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	25
	206.961	124

	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	352.236	1.075
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	401.956	463
Renteindtægter i øvrigt	1.817.128	1.013
	2.571.320	2.551

	2016	2015
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	113.300	192
Renteomkostninger i øvrigt	79.311	8
	192.611	200

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(1.730.828)	7.352
Ændring af udskudt skat	6.305.847	(3.009)
Regulering vedrørende tidligere år	264.670	155
	4.839.689	4.498
	2016	2015
	kr.	t.kr.
6. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	10.000.000	10.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	(296.103)	(3.813)
Overført resultat	5.905.064	6.735
	15.608.961	12.922
	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	243.283	913.043
Kostpris ultimo	243.283	913.043
Af- og nedskrivninger primo	(14.483)	(76.087)
Årets afskrivninger	(24.352)	(182.609)
Af- og nedskrivninger ultimo	(38.835)	(258.696)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	204.448	654.347

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
8. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.770.865	40.025.000
Tilgange	4.000.000	0
Afgange	0	(3.750.000)
Kostpris ultimo	13.770.865	36.275.000
Opskrivninger primo	989.651	0
Andel af årets resultat	(413.660)	0
Andre reguleringer	117.557	0
Opskrivninger ultimo	693.548	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.464.413	36.275.000

På den ordinære generalforsamling i 2017 i koncernens datterselskaber foreslås udloddet 5 mio. kr. i udbytte. Det forventede udbytte indgår pr. 31.12.2016 i den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Amager Strandvej 110 ApS	Odense	ApS	100,0
Amager Strandvej 100 A/S	Odense	A/S	100,0
AMS 13 ApS	Odense	ApS	100,0
AMS 5 ApS	Odense	ApS	100,0
AG Boligsalg ApS	Odense	ApS	100,0
AG Køge Kyst A/S	Odense	A/S	100,0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Komplementarselskabet AG-NREP Holding ApS	Odense	ApS	50,0
K/S AG-NREP Holding	Odense	K/S	50,0

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
9. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	255.308.341	327.741
Foretagne acontofaktureringer	(257.556.306)	(351.759)
Overført til gældsforpligtelser	9.862.924	31.787
	7.614.959	7.769

	2016
	kr.
10. Udskudt skat	
Bevægelser i året	
Primo	(614.222)
Indregnet i resultatopgørelsen	6.305.847
Ultimo	5.691.625

11. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

	2016	2015
	kr.	t.kr.
12. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	4.661.632	5.777

13. Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en enkelt uafsluttet voldgiftssag samt i en syns- og skønssag. Det er selskabets vurdering, at udfaldet af disse 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 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

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Arkitektgruppen Øst A/S har pantsat kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis bogførte værdi udgør 1.734 t.kr., til sikkerhed for de pågældende selskabers låneengagementer.

Af selskabets likvide beholdninger pr. 31.12.2016 henstår 7.395 t.kr. på en deponeringskonto, som afventer endelig tinglysning af skøde i forbindelse med salg af en ejendom.

Arkitektgruppen Øst A/S har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut.

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

15. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Transaktioner med nærtstående parter, på nær skattefrie koncerntilskud til datterselskaber, er gennemført på markedsmæssige vilkår.

16. 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.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger ved salg og distribution af virksomhedens produkter, herunder reklameomkostninger, rejse- og repræsentationsomkostninger mv.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 regnskabsmæs-
sige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-meto-
den). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regn-
skabsmæssige 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 tilgode-
havende 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 resultatdisponerin-
gen 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindings-
værdi, 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. Rente-
omkostninger knyttet til finansiering af varebeholdninger indregnes løbende som en omkostning i resultat-
opgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdi 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.

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 nettorealisationseværdien, 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.

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.

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

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.

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort senest på overtagelsestidspunktet.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86 stk. 4 udarbejdes der ikke pengestrømsopgørelse i selskabet. Denne indgår i stedet i koncernregnskabet for Arkitektgruppen A/S.