

## **Arkitektgruppen Invest A/S**

Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ  
CVR-nr. 37808970

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Greve Nielsen

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Ledelsesberetning                          | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2018                 | 7                  |
| Balance pr. 31.12.2018                     | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018              | 10                 |
| Noter                                      | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Arkitektgruppen Invest A/S  
Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 37808970

Stiftet: 17.06.2016

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 Invest 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 Invest A/S

#### Konklusion

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

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Odense, den 04.04.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10074

Allan Dydensborg Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive byggevirksomhed med projektering, udvikling, byggeri og udlejning af ejendomme med henblik på videresalg samt at eje datterselskaber og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede henset til selskabets aktivitet.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Administrationsomkostninger            |             | <u>(134.664)</u>          | <u>(87)</u>                 |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b><u>(134.664)</u></b>   | <b><u>(87)</u></b>          |
| Andre finansielle indtægter            | 1           | 12.008.242                | 1.208                       |
| Andre finansielle omkostninger         | 2           | <u>(3.346.597)</u>        | <u>(1.762)</u>              |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b><u>8.526.981</u></b>   | <b><u>(641)</u></b>         |
| Skat af årets resultat                 | 3           | <u>(1.883.161)</u>        | <u>141</u>                  |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>6.643.820</u></b>   | <b><u>(500)</u></b>         |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                             |
| Overført resultat                      |             | <u>6.643.820</u>          | <u>(500)</u>                |
|  |             | <b><u>6.643.820</u></b>   | <b><u>(500)</u></b>         |

**Balance pr. 31.12.2018**

|                                      | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Udskudt skat                         |             | 0                         | 293                         |
| <b>Tilgodehavender</b>               |             | <b>0</b>                  | <b>293</b>                  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele  | 4           | 140.508.415               | 135.082                     |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> |             | <b>140.508.415</b>        | <b>135.082</b>              |
| <b>Likvide beholdninger</b>          |             | <b>146.610</b>            | <b>567</b>                  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>             |             | <b>140.655.025</b>        | <b>135.942</b>              |
| <b>Aktiver</b>                       |             | <b>140.655.025</b>        | <b>135.942</b>              |

## Balance pr. 31.12.2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Virksomhedskapital                     |             | 500.000                   | 500                         |
| Overført overskud eller underskud      |             | <u>6.622.441</u>          | <u>(21)</u>                 |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b><u>7.122.441</u></b>   | <b><u>479</u></b>           |
| Udskudt skat                           |             | <u>818.737</u>            | <u>0</u>                    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>          |             | <b><u>818.737</u></b>     | <b><u>0</u></b>             |
| Bankgæld                               |             | 45.598.077                | 46.211                      |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |             | 86.325.794                | 89.032                      |
| Skyldig selskabsskat                   |             | 764.976                   | 199                         |
| Anden gæld                             |             | <u>25.000</u>             | <u>21</u>                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b><u>132.713.847</u></b> | <b><u>135.463</u></b>       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b><u>132.713.847</u></b> | <b><u>135.463</u></b>       |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b><u>140.655.025</u></b> | <b><u>135.942</u></b>       |
| Eventualforpligtelser                  | 5           |                           |                             |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  | 6           |                           |                             |
| Koncernforhold                         | 7           |                           |                             |

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 500.000                                 | (21.379)   | 478.621              |
| Årets resultat            | 0                                       | 6.643.820  | 6.643.820            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500.000</b>                          | <b>6.622.441</b>   | <b>7.122.441</b>     |

## Noter

|                                       | <b>2018</b>              | <b>2017</b>         |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------|
|                                       | <b>kr.</b>               | <b>t.kr.</b>        |
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b> |                          |                     |
| Renteindtægter i øvrigt               | 6.020                    | 49                  |
| Øvrige finansielle indtægter          | <u>12.002.222</u>        | <u>1.159</u>        |
|                                       | <b><u>12.008.242</u></b> | <b><u>1.208</u></b> |

Øvrige finansielle indtægter omfatter renteindtægter og udbytte fra andre værdipapirer og kapitalandele.

|   | <b>2018</b>             | <b>2017</b>         |
|---|-------------------------|---------------------|
|   | <b>kr.</b>              | <b>t.kr.</b>        |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>              |                         |                     |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 2.240.353               | 1.051               |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | <u>1.106.244</u>        | <u>711</u>          |
|   | <b><u>3.346.597</u></b> | <b><u>1.762</u></b> |

|                                    | <b>2018</b>             | <b>2017</b>         |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------|
|                                    | <b>kr.</b>              | <b>t.kr.</b>        |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>   |                         |                     |
| Aktuel skat                        | 764.976                 | 199                 |
| Ændring af udskudt skat            | 1.112.049               | (340)               |
| Regulering vedrørende tidligere år | <u>6.136</u>            | <u>0</u>            |
|                                    | <b><u>1.883.161</u></b> | <b><u>(141)</u></b> |

#### 4. Andre værdipapirer og kapitalandele

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

#### 5. Eventualforpligtelser

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 samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har indgået ansvarlige låneaftaler med datterselskaber i K/S AG-NREP Udlejningsboliger-koncernen. Resttilsagn udgør 5,6 mio. kr. pr. 31.12.2018.

Derudover har selskabet afgivet pant i ejerandele i P/S Ejendomsholding Banemarksvej.

## Noter

### 7. Koncernforhold

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder, kontorholdsomkostninger, der benyttes i administrationen af virksomheden.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra associerede virksomheder samt renteindtægter fra bankindeståender.

#### Andre finansielle omkostninger

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

### 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

#### **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 bankindeståender.

#### **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 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.