

---

# ***Bricks A/S***

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 26 75 01 99

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /5 2018

Christian Jul Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 12

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 13

Noter til årsregnskabet 14

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Bricks A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. maj 2018

## Direktion

Philip Torkild Foss

Martin Busk

Henrik Carl Meding

## Bestyrelse

Peter Bohnsen  
formand

Kaj Atzen  
næstformand

Niels Oustrup

Christian Jul Madsen

Martin Busk

Hans-Henrik Horsted Eriksen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bricks A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Bricks A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Aarhus, den 1. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Lund  
statsautoriseret revisor  
mne10845

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne26806

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Bricks A/S  
Marselis Tværvej 4  
8000 Aarhus C

Telefon: 86 18 20 80  
Telefax: 86 18 22 85  
Hjemmeside: [www.bricks.dk](http://www.bricks.dk)

CVR-nr.: 26 75 01 99  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Bestyrelse

Peter Bohnsen, formand  
Kaj Atzen  
Niels Oustrup  
Christian Jul Madsen  
Martin Busk  
Hans-Henrik Horsted Eriksen

## Direktion

Philip Torkild Foss  
Martin Busk  
Henrik Carl Meding

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	125.043	26.503	44.382	62.998	13.292
Resultat før finansielle poster	115.169	19.766	38.606	56.805	8.283
Resultat af finansielle poster	-25.989	-16.586	-20.634	-18.929	-14.748
Årets resultat	63.095	4.958	23.210	31.637	394
<b>Balance</b>					
Balancesum	585.863	862.603	626.226	596.335	550.488
Egenkapital	151.442	97.847	113.189	100.013	71.042
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	101.725	66.804	68.692	-16.937	32.448
- investeringsaktivitet	270.496	-270.881	-32.789	127.920	-90.643
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-290.906	-391.617	-284.002	-180.605	-160.772
- finansieringsaktivitet	-323.627	163.780	-46.347	29.339	61.762
Årets forskydning i likvider	48.594	-40.297	-10.444	140.322	3.567
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	19,7%	2,3%	6,2%	9,5%	1,5%
Soliditetsgrad	25,8%	11,3%	18,1%	16,8%	12,9%
Forrentning af egenkapital	50,6%	4,7%	21,8%	37,0%	0,6%
Soliditetsgrad (inkl. minoritet og ansvarlig lånekapital)	29,3%	13,7%	21,4%	20,1%	16,5%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter omfatter køb, salg og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme samt udvikling af ejendomsprojekter primært i Aarhus og København.

Moderselskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse af kapitalandele og administration for selskaberne i Bricks koncernen.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på TDKK 63.095, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på TDKK 151.442.

## *Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici*

Der vurderes ikke at være risici ud over de for branchen almindeligt forekommende risici.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>125.043</b>	<b>26.503</b>	<b>6.767</b>	<b>4.423</b>
Personaleomkostninger	1	-9.778	-6.569	-9.778	-6.569
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-96	-168	-96	-168
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>115.169</b>	<b>19.766</b>	<b>-3.107</b>	<b>-2.314</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	51.006	7.814
Finansielle indtægter	3	1.601	4	315	15
Finansielle omkostninger	4	-27.590	-16.590	-5.177	-5.047
<b>Resultat før skat</b>		<b>89.180</b>	<b>3.180</b>	<b>43.037</b>	<b>468</b>
Skat af årets resultat	5	-26.085	1.778	-436	742
<b>Årets resultat</b>		<b>63.095</b>	<b>4.958</b>	<b>42.601</b>	<b>1.210</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Investeringsejendomme	6	20.666	22.104	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.167	708	1.167	708
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	387.837	657.650	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>409.670</b>	<b>680.462</b>	<b>1.167</b>	<b>708</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	157.577	125.571
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>157.577</b>	<b>125.571</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>409.670</b>	<b>680.462</b>	<b>158.744</b>	<b>126.279</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>166</b>	<b>230</b>	<b>68</b>	<b>120</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.054	1.192	49	267
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	16.622	11.453
Andre tilgodehavender		6.310	50.025	839	2.067
Udskudt skatteaktiv	11	3.276	13.598	0	1.787
Selskabsskat		0	949	2.385	2.288
Periodeafgrænsningsposter	9	2.931	3.285	38	54
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.571</b>	<b>69.049</b>	<b>19.933</b>	<b>17.916</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>161.456</b>	<b>112.862</b>	<b>23.477</b>	<b>1.635</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>176.193</b>	<b>182.141</b>	<b>43.478</b>	<b>19.671</b>
<b>Aktiver</b>		<b>585.863</b>	<b>862.603</b>	<b>202.222</b>	<b>145.950</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		1.022	1.022	1.022	1.022
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	9.355	0
Overført resultat		73.490	52.189	64.135	52.189
Foreslået udbytte for regnskabsåret		21.300	0	21.300	0
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>95.812</b>	<b>53.211</b>	<b>95.812</b>	<b>53.211</b>
Minoritetsinteresser		55.630	44.636	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>151.442</b>	<b>97.847</b>	<b>95.812</b>	<b>53.211</b>
Ansvarlig lånekapital		20.000	20.000	20.000	20.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.920	9.005	0	0
Kreditinstitutter		0	19.417	0	0
Leasingforpligtelser		395	0	395	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		418	25.447	0	0
Anden gæld		231.132	257.075	76.632	63.382
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>260.865</b>	<b>330.944</b>	<b>97.027</b>	<b>83.382</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	12	83	83	0	0
Kreditinstitutter	12	24.594	270.424	62	0
Leasingforpligtelser	12	32	0	32	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12	180	25.753	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.813	24.278	2.322	1.530
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.492	6.001
Selskabsskat		655	0	0	0
Deposita		77	0	0	0
Anden gæld	12	104.067	113.274	2.475	1.826
Periodeafgrænsningsposter		55	0	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>173.556</b>	<b>433.812</b>	<b>9.383</b>	<b>9.357</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>434.421</b>	<b>764.756</b>	<b>106.410</b>	<b>92.739</b>
<b>Passiver</b>		<b>585.863</b>	<b>862.603</b>	<b>202.222</b>	<b>145.950</b>
Resultatdisponering	10				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Begivenheder efter balancedagen	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Reserve for net- toopskrivning		Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	Selskabs- kapital	efter den indre værdis metode					
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	0	52.189	0	53.211	44.636	97.847
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	0	0	0	0	0	5.000	5.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-2.000	-2.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	-12.500	-12.500
Årets resultat	0	0	21.301	21.300	42.601	20.494	63.095
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.022</b>	<b>0</b>	<b>73.490</b>	<b>21.300</b>	<b>95.812</b>	<b>55.630</b>	<b>151.442</b>

## Moderselskab

	Reserve for net- toopskrivning		Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	Selskabs- kapital	efter den indre værdis metode					
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	0	52.189	0	53.211	0	53.211
Årets resultat	0	9.355	11.946	21.300	42.601	0	42.601
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.022</b>	<b>9.355</b>	<b>64.135</b>	<b>21.300</b>	<b>95.812</b>	<b>0</b>	<b>95.812</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 TDKK	2016 TDKK
Årets resultat		63.095	4.958
Reguleringer	13	52.370	14.976
Ændring i driftskapital	14	26.407	64.493
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>141.872</b>	<b>84.427</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.601	4
Renteudbetalinger og lignende		-27.589	-16.591
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>115.884</b>	<b>67.840</b>
Betalt selskabsskat		-14.159	-1.036
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>101.725</b>	<b>66.804</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-290.906	-391.617
Salg af materielle anlægsaktiver		561.402	120.736
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>270.496</b>	<b>-270.881</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-85	-1.941
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-265.247	109.221
Optagelse af leasingforpligtelser		427	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-49.222	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	76.799
Minoritetsinteresser		-9.500	-16.299
Betalt udbytte		0	-4.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-323.627</b>	<b>163.780</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>48.594</b>	<b>-40.297</b>
Likvider 1. januar		112.862	153.159
<b>Likvider 31. december</b>		<b>161.456</b>	<b>112.862</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		161.456	112.862
<b>Likvider 31. december</b>		<b>161.456</b>	<b>112.862</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	8.545	5.592	8.545	5.592
Pensioner	586	457	586	457
Andre omkostninger til social sikring	96	80	96	80
Andre personaleomkostninger	551	440	551	440
	<b>9.778</b>	<b>6.569</b>	<b>9.778</b>	<b>6.569</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	4.573	3.932	4.573	3.932
Bestyrelse	300	300	300	300
	<b>4.873</b>	<b>4.232</b>	<b>4.873</b>	<b>4.232</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>9</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	96	168	96	168
	<b>96</b>	<b>168</b>	<b>96</b>	<b>168</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	315	14
Andre finansielle indtægter	1.601	4	0	1
	<b>1.601</b>	<b>4</b>	<b>315</b>	<b>15</b>



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	341	389
Andre finansielle omkostninger	27.590	16.590	4.836	4.658
	<b>27.590</b>	<b>16.590</b>	<b>5.177</b>	<b>5.047</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	1.632	0	-1.355	-1.339
Årets udskudte skat	24.449	-2.348	1.787	27
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4	570	4	570
	<b>26.085</b>	<b>-1.778</b>	<b>436</b>	<b>-742</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	22.334
Tilgang i årets løb	2
Afgang i årets løb	-1.120
Kostpris 31. december	<u>21.216</u>
Værdireguleringer 1. januar	-230
Årets værdireguleringer	-200
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-120
Værdireguleringer 31. december	<u>-550</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>20.666</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for koncernens ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger. Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er ikke indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet er for erhvervsejendomme fastsat til 7,5 % - 8,0 %, for boligejendomme er det opgjort til 3,75 % - 4,25 %.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	1.957	657.650
Tilgang i årets løb	889	289.735
Afgang i årets løb	-715	-559.548
Kostpris 31. december	<u>2.131</u>	<u>387.837</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.249	0
Årets afskrivninger	96	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-381	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>964</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.167</u></b>	<b><u>387.837</u></b>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>	
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>495</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	1.957
Tilgang i årets løb	889
Afgang i årets løb	<u>-715</u>
Kostpris 31. december	<u>2.131</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.249
Årets afskrivninger	96
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-381</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>964</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.167</u></b>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>495</u>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
<b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	138.222	127.524
Tilgang i årets løb	10.000	10.050
Kostpris 31. december	<u>148.222</u>	<u>137.574</u>
Værdireguleringer 1. januar	-12.003	43.012
Årets resultat	50.358	7.585
Udbytte til moderselskabet	-29.000	-62.600
Værdireguleringer 31. december	<u>9.355</u>	<u>-12.003</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>157.577</u></b>	<b><u>125.571</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital TDKK	Stemme- og ejerandel
Bricks Ejendomme			
A/S	Aarhus	500	100%
Aktieselskabet af 27. august 2009	Aarhus	4.000	100%
Fyrbødervej ApS	Aarhus	50	100%
Ejendomsselskabet Vermlandsgade 24			
ApS	Aarhus	9.000	67%
KPV Århus A/S	Aarhus	21.000	67%
KPV Århus II A/S	Aarhus	1.500	67%
Strandpromenaden			
A/S	Aarhus	1.000	75%
BE1 A/S	Aarhus	9.000	67%
BE2 A/S	Aarhus	9.500	67%
Nicolinehus A/S	Aarhus	15.000	67%

# Noter til årsregnskabet

## 9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter samt ejendomshandler.

## 10 Resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	21.300	0	21.300	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	9.355	-8.412
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	20.494	3.748	0	0
Overført resultat	21.301	1.210	11.946	9.622
	<b>63.095</b>	<b>4.958</b>	<b>42.601</b>	<b>1.210</b>

## 11 Udskudt skatteaktiv

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Udskudt skatteaktiv 1. januar	13.598	11.249	1.787	1.813
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-24.449	2.349	-1.787	-26
Årets indregnede beløb, solgte selskaber	14.127	0	0	0
<b>Udskudt skatteaktiv 31. december</b>	<b>3.276</b>	<b>13.598</b>	<b>0</b>	<b>1.787</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
Efter 5 år	0	20.000	0	20.000
Mellem 1 og 5 år	20.000	0	20.000	0
Langfristet del	20.000	20.000	20.000	20.000
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	7.890	8.245	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.030	760	0	0
Langfristet del	8.920	9.005	0	0
Inden for 1 år	83	83	0	0
	<b>9.003</b>	<b>9.088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Mellem 1 og 5 år	0	19.417	0	0
Langfristet del	0	19.417	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	24.594	270.424	62	0
	<b>24.594</b>	<b>289.841</b>	<b>62</b>	<b>0</b>
<b>Leasingforpligtelser</b>				
Mellem 1 og 5 år	395	0	395	0
Langfristet del	395	0	395	0
Inden for 1 år	32	0	32	0
	<b>427</b>	<b>0</b>	<b>427</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
Efter 5 år	0	391	0	0
Mellem 1 og 5 år	418	25.056	0	0
Langfristet del	418	25.447	0	0
Øvrige forudbetalinger fra kunder	180	25.753	0	0
	<b>598</b>	<b>51.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	231.132	257.075	76.632	63.382
Langfristet del	231.132	257.075	76.632	63.382
Øvrig kortfristet gæld	104.070	113.278	2.472	1.826
	<b>335.202</b>	<b>370.353</b>	<b>79.104</b>	<b>65.208</b>

## 13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2017 TDKK	2016 TDKK
Finansielle indtægter	-1.601	-4
Finansielle omkostninger	27.590	16.590
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	296	168
Skat af årets resultat	26.085	-1.778
	<b>52.370</b>	<b>14.976</b>

## 14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	64	-107
Ændring i tilgodehavender	43.207	-3.043
Ændring i leverandører m.v.	-16.864	67.643
	<b>26.407</b>	<b>64.493</b>



# Noter til årsregnskabet

## 15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter:

Tinglyste pante- og ejerpantebreve i koncernens investerings- og projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 221.813 (31. december 2016: TDKK 502.722).

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gældsbreve og øvrig anden gæld:

Til sikkerhed for koncernens gældsbreve (anden gæld) er der tinglyste pante- og ejerpantebreve i koncernens investerings- og projektejendomme.

Andre tilgodehavender på TDKK 0 (31. december 2016 TDKK 11.518) er stillet til sikkerhed for anden gæld på TDKK 0 (31. december 2016 TDKK 25.718)

### Eventualaktiver

Koncernen har et samlet skatteaktiv pr. 31. december 2017 på TDKK 8.181 (31. december 2016: TDKK 14.632). Heraf er TDKK 3.276 indregnet i balancen (31. december 2016: TDKK 13.598).

Selskabet har et skatteaktiv pr. 31. december 2017 på TDKK 2.369 (31. december 2016: TDKK 2.086). Heraf er TDKK 0 indregnet i balancen (31. december 2016: TDKK 1.787).

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Restperiode 22 måneder	248	0	248	0
	<b>248</b>	<b>0</b>	<b>248</b>	<b>0</b>
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 3-12 mdr.	352	0	352	0

Kapitalandele i dattervirksomhederne KPV Århus A/S, KPV Århus II A/S, Nicolinehus A/S og Strandpromenaden A/S er pantsat til sikkerhed for kreditinstitutter og anden gæld på TDKK 97.064 (31. december 2016: TDKK 333.806).

Selskabet har stillet kaution for BE1 A/S' engagement med realkreditinstiut for lån med en samlet hovedstol på TDKK 9.427 (31. december 2016 TDKK 0)

# Noter til årsregnskabet

## 15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Andre eventualforpligtelser

Koncernen har pr. 31. december 2017 indgået betingede købsaftaler vedrørende køb af grundstykker.

Koncernen har pr. 31. december 2017 afgivet garantier med en samlet garantisum på TDKK 184.916 (31. december 2016: TDKK 86.186) i forbindelse med betinget køb.

Koncernen er involveret i enkelte tvister. Disse forventes ikke at få væsentlig påvirkning på koncernens finansielle stilling.

### Deponeringer

I forbindelse med koncernens salg af lejligheder og ejendomme, er TDKK 73.882 (31. december 2016: TDKK 66.952) af koncernens likvide beholdninger placeret på deponeringskonti.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

## 16 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bricks A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Bricks A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### **Virksomhedssammenslutninger**

#### ***Virksomhedsovertagelser***

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsesdagen.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger. Ligeledes reguleres ændringen i betingede vederlag i værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

### **Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af ejendomme samt honorarindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og markedsføring samt omkostninger til administration mv.

### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktions lønninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Ejendomme**

Ejendomme måles i tre kategorier, baseret på fastlagte kriterier for hver ejendomstype.

#### **Investerings ejendomme (Porteføljeejendomme)**

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investerings ejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investerings ejendom, klassificeres som investerings ejendomme.

Investerings ejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investerings ejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes stigninger til markedislejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

En investeringsejendom kan reklassificeres til projektejendomme såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen.

Investeringsejendomme, der udbydes til salg og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsejendomme.

### Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger som forbedrer ejendommenes værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme eller projektejendomme såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opførelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere.

### Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.



# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i

Kapitalandele i indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i .

med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisation sværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisation sværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

## Noter til årsregnskabet

### 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Soliditetsgrad (inkl. minoritet og ansvarlig lånekapital)	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} + \text{ansvarlig lånekapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$