
Bricks A/S

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 26 75 01 99

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /5 2017

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 11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsregnskabet 13

Noter, regnskabspraksis 22

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. maj 2017

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 Eriksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bricks A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Bricks A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel selskabet som koncernen 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 årsregnskabet og koncernregnskabet 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 årsregnskab og et koncernregnskab, 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 selskabets og koncernens 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 selskabet eller koncernen, 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 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 og koncernens 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 selskabets og koncernens 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 selskabet og koncernen 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 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Lund
statsautoriseret revisor

Lars Østergaard
statsautoriseret revisor

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

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 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				
	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	26.502	44.382	62.998	13.292	20.647
Resultat før finansielle poster	19.765	38.606	56.805	8.283	15.957
Resultat af finansielle poster	-16.815	-20.634	-18.929	-14.748	-13.814
Årets resultat	5.291	23.210	31.637	394	1.985
Balance					
Balancesum	862.939	626.226	596.335	550.488	447.282
Egenkapital	98.180	113.189	100.013	71.042	63.557
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	66.804	68.692	-16.937	32.448	-81.089
- investeringsaktivitet	-270.881	-32.789	127.920	-90.643	235.954
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-391.617	-284.002	-180.605	-160.772	-75.723
- finansieringsaktivitet	163.780	-46.347	29.339	61.762	-143.875
Årets forskydning i likvider	-40.297	-10.444	140.322	3.567	10.990
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	2,3%	6,2%	9,5%	1,5%	3,6%
Soliditetsgrad	11,4%	18,1%	16,8%	12,9%	14,2%
Soliditetsgrad (inkl. minoritet og ansvarlig lånekapital)	13,7%	21,4%	20,1%	16,5%	18,7%
Forrentning af egenkapital	5,0%	21,8%	37,0%	0,6%	2,9%

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 2016 udviser et overskud på TDKK 5.291, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på TDKK 98.180.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Resultatet for 2016 er mindre end forventet primært forårsaget af udskydelse af færdiggørelsestidspunktet for et af koncernens igangværende projekter fra ultimo 2016 til medio 2017.

Ultimo året vandt Bricks koncernen Aarhus Kommunes udbud af et byggefelt i hjertet af Aarhus Ø, hvorpå der projekteres opført to terrasserede bygninger med ca. 40.000 m² til såvel bolig- som til erhvervsmæssige formål. Byggeperioden for projektet, som benævnes Nicolinehus, forventes påbegyndt primo 2018 med færdiggørelsestidspunkt ultimo 2020.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

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

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning, at der i det kommende år vil blive afsluttet flere igangværende projekter, hvorfor der forventes et væsentligt forbedret resultat i 2017 i forhold til 2016.

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		Moderselskab	
		2016	2015	2016	2015
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste		26.502	44.382	4.422	9.745
Personaleomkostninger	1	-6.569	-5.554	-6.569	-5.554
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-168	-222	-168	-222
Resultat før finansielle poster		19.765	38.606	-2.315	3.969
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-229	0	7.585	17.369
Finansielle indtægter	3	4	141	15	46
Finansielle omkostninger	4	-16.590	-20.775	-5.047	-6.459
Resultat før skat		2.950	17.972	238	14.925
Skat af årets resultat	5	2.341	5.238	1.305	2.311
Årets resultat		5.291	23.210	1.543	17.236

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme	6	22.104	39.016	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	708	857	708	857
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	657.650	369.876	0	0
Materielle anlægsaktiver		680.462	409.749	708	857
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	-229	0	125.342	170.307
Finansielle anlægsaktiver		-229	0	125.342	170.307
Anlægsaktiver		680.233	409.749	126.050	171.164
Varebeholdninger		230	123	120	123
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.192	43.656	267	9.963
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	11.453	1.721
Andre tilgodehavender		50.029	3.624	2.067	291
Udskudt skatteaktiv	9	13.671	11.249	1.860	1.813
Selskabsskat		1.437	483	2.776	498
Periodeafgrænsningsposter	10	3.285	4.183	54	89
Tilgodehavender		69.614	63.195	18.477	14.375
Likvide beholdninger		112.862	153.159	1.635	6.057
Omsætningsaktiver		182.706	216.477	20.232	20.555
Aktiver		862.939	626.226	146.282	191.719

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		1.022	1.022	1.022	1.022
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	8.412
Overført resultat		52.522	50.979	52.522	42.567
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.000	0	4.000
Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet		53.544	56.001	53.544	56.001
Minoritetsinteresser		44.636	57.188	0	0
Egenkapital		98.180	113.189	53.544	56.001
Ansvarlig lånekapital		20.000	20.000	20.000	20.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.005	10.744	0	0
Kreditinstitutter		19.417	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		25.447	15.408	0	0
Anden gæld		257.075	180.276	63.382	79.432
Langfristede gældsforpligtelser	12	330.944	226.428	83.382	99.432
Gæld til realkreditinstitutter	12	83	285	0	0
Kreditinstitutter	12	270.424	180.620	0	45
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12	25.753	12.185	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.278	51.841	1.530	2.387
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	6.001	29.827
Anden gæld	12	113.277	41.678	1.825	4.027
Kortfristede gældsforpligtelser		433.815	286.609	9.356	36.286
Gældsforpligtelser		764.759	513.037	92.738	135.718
Passiver		862.939	626.226	146.282	191.719
Resultatdisponering	11				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	0	50.979	4.000	56.001	57.188	113.189
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	5.000	5.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.000	-4.000	-7.300	-11.300
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	-14.000	-14.000
Årets resultat	0	0	1.543	0	1.543	3.748	5.291
Egenkapital 31. december	1.022	0	52.522	0	53.544	44.636	98.180

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	8.412	42.567	4.000	56.001	0	56.001
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.000	-4.000	0	-4.000
Årets resultat	0	-8.412	9.955	0	1.543	0	1.543
Egenkapital 31. december	1.022	0	52.522	0	53.544	0	53.544

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2016 TDKK	2015 TDKK
Årets resultat		5.291	23.210
Reguleringer	13	14.642	15.618
Ændring i driftskapital	14	64.492	56.679
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		84.425	95.507
Renteindbetalinger og lignende		4	141
Renteudbetalinger og lignende		-16.589	-20.775
Pengestrømme fra ordinær drift		67.840	74.873
Betalt selskabsskat		-1.036	-6.181
Pengestrømme fra driftsaktivitet		66.804	68.692
Køb af materielle anlægsaktiver		-391.617	-284.002
Salg af materielle anlægsaktiver		120.736	251.213
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-270.881	-32.789
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.941	-77.836
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		109.221	118.671
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-77.148
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		76.799	0
Minoritetsinteresser		-16.299	-1.333
Betalt udbytte		-4.000	-8.701
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		163.780	-46.347
Ændring i likvider		-40.297	-10.444
Likvider 1. januar		153.159	163.603
Likvider 31. december		112.862	153.159
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		112.862	153.159
Likvider 31. december		112.862	153.159

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	5.592	4.849	5.592	4.849
Pensioner	457	160	457	160
Andre omkostninger til social sikring	80	93	80	93
Andre personaleomkostninger	440	452	440	452
	6.569	5.554	6.569	5.554
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	3.932	2.774	3.932	2.774
Bestyrelse	300	300	300	300
	4.232	3.074	4.232	3.074
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	7	9	7
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	168	222	168	222
	168	222	168	222
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	14	40
Andre finansielle indtægter	4	141	1	6
	4	141	15	46

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	389	770
Andre finansielle omkostninger	16.590	20.775	4.658	5.689
	16.590	20.775	5.047	6.459
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	-483	-1.339	-498
Årets udskudte skat	-2.422	-4.755	-47	-1.813
Regulering af skat vedrørende tidligere år	81	0	81	0
	-2.341	-5.238	-1.305	-2.311

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	38.066
Tilgang i årets løb	31.410
Afgang i årets løb	-47.142
Kostpris 31. december	<u>22.334</u>
Værdireguleringer 1. januar	950
Årets værdireguleringer	-1.180
Værdireguleringer 31. december	<u>-230</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>22.104</u>

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 erhvervsjendomme 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	1.938	369.875
Tilgang i årets løb	19	360.189
Afgang i årets løb	0	-72.414
Kostpris 31. december	1.957	657.650
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.081	0
Årets afskrivninger	168	0
Ned- og afskrivninger 31. december	1.249	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	708	657.650
Afskrives over	3-5 år	

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar	1.938
Tilgang i årets løb	19
Kostpris 31. december	1.957
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.081
Årets afskrivninger	168
Ned- og afskrivninger 31. december	1.249
Regnskabsmæssig værdi 31. december	708
Afskrives over	3-5 år

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder				
Kostpris 1. januar	-229	0	127.295	101.295
Tilgang i årets løb	0	0	10.050	26.000
Kostpris 31. december	-229	0	137.345	127.295
Værdireguleringer 1. januar	0	0	43.012	82.812
Årets resultat	0	0	7.585	17.369
Udbytte til moderselskabet	0	0	-62.600	-57.169
Værdireguleringer 31. december	0	0	-12.003	43.012
Regnskabsmæssig værdi 31. december	-229	0	125.342	170.307

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
9 Udskudt skatteaktiv				
Udskudt skatteaktiv 1. januar	11.249	6.494	1.813	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.349	4.755	-26	1.813
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	73	0	73	0
Udskudt skatteaktiv 31. december	13.671	11.249	1.860	1.813

Det indregnede skatteaktiv består primært af skattemæssige underskud til fremførelse, som forventes udnyttet inden for det kommende år. Ved vurdering af udnyttelsen af skatteaktivet er der særlig lagt vægt på koncernens igangværende projekter samt, hvornår disse forventes gennemført.

10 Periodeafgrænsningsposter

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

11 Resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.000	0	4.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-8.412	-25.900
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	3.748	5.974	0	0
Overført resultat	1.543	13.236	9.955	39.136
	5.291	23.210	1.543	17.236

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	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	20.000	20.000	20.000	20.000
Mellem 1 og 5 år	0	0	0	0
Langfristet del	20.000	20.000	20.000	20.000
Inden for 1 år	0	0	0	0
	20.000	20.000	20.000	20.000
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	8.245	9.498	0	0
Mellem 1 og 5 år	760	1.246	0	0
Langfristet del	9.005	10.744	0	0
Inden for 1 år	83	285	0	0
	9.088	11.029	0	0
Kreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	19.417	0	0	0
Langfristet del	19.417	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	270.424	180.620	0	45
	289.841	180.620	0	45
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Efter 5 år	391	366	0	0
Mellem 1 og 5 år	25.056	15.042	0	0
Langfristet del	25.447	15.408	0	0
Øvrige forudbetalinger fra kunder	25.753	12.185	0	0
	51.200	27.593	0	0

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Morderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	257.075	180.276	63.382	79.432
Langfristet del	257.075	180.276	63.382	79.432
Øvrig kortfristet gæld	113.277	41.678	1.825	4.027
	370.352	221.954	65.207	83.459

13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2016 TDKK	2015 TDKK
Finansielle indtægter	-4	-141
Finansielle omkostninger	16.590	20.775
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	168	222
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	229	0
Skat af årets resultat	-2.341	-5.238
	14.642	15.618

14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-107	29.646
Ændring i tilgodehavender	-3.043	-32.729
Ændring i leverandører m.v.	67.642	59.762
	64.492	56.679

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 2016 udgør TDKK 502.722 (31. december 2015: TDKK 408.892).

Noter til årsregnskabet

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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 11.518 (31. december 2015 TDKK 0) er stillet til sikkerhed for anden gæld på TDKK 25.718 (31. december 2015 TDKK 0)

Moderselskab

Kapitalandele i dattervirksomheder, BE1 A/S, BE2 A/S, KPV Århus A/S og Strandpromenaden A/S er pantsat til sikkerhed for kreditinstitutter og anden gæld på TDKK 333.806 (31. december 2015: TDKK 174.214).

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har pr. 31. december 2016 afgivet garantier med en samlet garantisum på TDKK 86.186 (31. december 2015: TDKK 30.000) i forbindelse med betinget køb.

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.

Deponeringer

I forbindelse med koncernens salg af lejligheder og ejendomme, er TDKK 66.952 (31. december 2015: TDKK 87.429) af koncernens likvide beholdninger placeret på deponeringskonti.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bricks A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af minoritetsinteresser. Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheder er som følge heraf vist særskilt i resultatdisponeringen og ikke som hidtil modregnet i årets resultat. Som følge heraf præsenteres minoritetsinteressers andel af dattervirksomheder i en post under egenkapitalen og ikke som hidtil som en særskilt post i balancen. Med henblik på at sikre sammenligneligheden er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har følgende effekt på koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

- Årets resultat forøges med TDKK 3.748
- Balancesummen forøges med TDKK 0
- Egenkapitalen forøges med TDKK 44.636

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven har ikke påvirket koncernens eller moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

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.

Noter, regnskabspraksis

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.

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.

Noter, regnskabspraksis

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.

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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme samt honorarindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter, regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheder fordels på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling emd refusion vedrørende skattemæssige underskud). de sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Noter, regnskabspraksis

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

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 lejeren. 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.

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

Noter, regnskabspraksis

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.

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 ejendommens værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver, idet salget forventes at strække sig over en årrække. 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 nettorealiseringsværdien, 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 projektejendommens 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.

Noter, regnskabspraksis

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

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 dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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 dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet 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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter, regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført 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 gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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.

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 proventuet 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.

Noter, regnskabspraksis

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter, regnskabspraksis

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$