
Bricks A/S

Marselis Tværvej 4, 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 26 75 01 99

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /5 2019

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. maj 2019

Direktion

Philip Torkild Foss

Martin Busk

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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Bricks A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 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 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 6. maj 2019

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, 1.
8000 Aarhus C

Telefon: 86 18 20 80
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 Horsted Eriksen

Direktion

Philip Torkild Foss
Martin Busk

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				
	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	18.299	125.043	26.503	44.382	62.998
Resultat før finansielle poster	7.740	115.169	19.766	38.606	56.805
Resultat af finansielle poster	-18.168	-25.989	-16.586	-20.634	-18.929
Årets resultat	-13.853	63.095	4.958	23.210	31.637
Balance					
Balancesum	496.354	585.863	862.603	626.226	596.335
Egenkapital	86.089	151.442	97.847	113.189	100.013
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	52.707	371.458	66.804	68.692	-16.937
- investeringsaktivitet	-309	763	-270.881	-32.789	127.920
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-309	-1.090	-391.617	-284.002	-180.605
- finansieringsaktivitet	-109.016	-323.627	163.780	-46.347	29.339
Årets forskydning i likvider	-56.618	48.594	-40.297	-10.444	140.322
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	1,6%	19,7%	2,3%	6,2%	9,5%
Soliditetsgrad	17,3%	25,8%	11,3%	18,1%	16,8%
Forrentning af egenkapital	-11,7%	50,6%	4,7%	21,8%	37,0%
Soliditetsgrad (inkl. ansvarlig lånekapital)	21,4%	29,3%	13,7%	21,4%	20,1%

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

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2014. Der henvises til omtale heraf 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

Koncernen har i 2018 dels videreført igangværende projekter fra tidligere år, dels igangsat flere store byggeprojekter, som på balancedagen endnu ikke er afsluttede.

Der er indgået aftaler med kreditinstitutter og investorer for samtlige igangværende projekter, der sikrer det fornødne kapitalberedskab til projekternes gennemførelse.

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på TDKK -13.853, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 86.089.

Årets negative resultat anses for utilfredsstillende, men som forventet.

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

I 2019 forventes et underskud i niveau med 2018.

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	
		2018	2017	2018	2017
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		18.299	125.243	7.899	6.767
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-200	0	0
Bruttofortjeneste		18.299	125.043	7.899	6.767
Personaleomkostninger	1	-10.257	-9.778	-10.257	-9.778
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-302	-96	-280	-96
Resultat før finansielle poster		7.740	115.169	-2.638	-3.107
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	-7.179	51.006
Finansielle indtægter	3	2	1.601	1.466	315
Finansielle omkostninger	4	-18.170	-27.590	-4.381	-5.177
Resultat før skat		-10.428	89.180	-12.732	43.037
Skat af årets resultat	5	-3.425	-26.085	549	-436
Årets resultat		-13.853	63.095	-12.183	42.601

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme	6	20.666	20.666	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.172	1.167	972	1.167
Materielle anlægsaktiver		21.838	21.833	972	1.167
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	69.748	157.577
Finansielle anlægsaktiver		0	0	69.748	157.577
Anlægsaktiver		21.838	21.833	70.720	158.744
Færdigvarer og handelsvarer		127	166	53	68
Handelsejendomme		362.570	387.837	0	0
Varebeholdninger		362.697	388.003	53	68
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.709	2.054	59	49
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	48.069	16.622
Andre tilgodehavender		5.087	6.310	1.659	839
Udskudt skatteaktiv	9	0	3.276	0	0
Selskabsskat		0	0	549	2.385
Periodeafgrænsningsposter	10	185	2.931	160	38
Tilgodehavender		6.981	14.571	50.496	19.933
Likvide beholdninger		104.838	161.456	13.398	23.477
Omsætningsaktiver		474.516	564.030	63.947	43.478
Aktiver		496.354	585.863	134.667	202.222

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		1.022	1.022	1.022	1.022
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	9.355
Overført resultat		61.307	73.490	61.307	64.135
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	21.300	0	21.300
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		62.329	95.812	62.329	95.812
Minoritetsinteresser		23.760	55.630	0	0
Egenkapital		86.089	151.442	62.329	95.812
Ansvarlig lånekapital		20.000	20.000	20.000	20.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.832	8.920	0	0
Leasingforpligtelser		358	395	358	395
Modtagne forudbetalinger fra kunder		453	418	0	0
Deposita		1.000	0	0	0
Anden gæld		197.132	231.132	42.632	76.632
Langfristede gældsforpligtelser	12	227.775	260.865	62.990	97.027

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	12	83	83	0	0
Kreditinstitutter		166	24.594	41	62
Leasingforpligtelser	12	34	32	34	32
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12	6.481	180	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.510	40.175	2.137	2.322
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.291	4.492
Selskabsskat		32	655	0	0
Deposita		80	77	0	0
Anden gæld	12	122.760	107.705	2.501	2.475
Periodeafgrænsningsposter		344	55	344	0
Kortfristede gældsforpligtelser		182.490	173.556	9.348	9.383
Gældsforpligtelser		410.265	434.421	72.338	106.410
Passiver		496.354	585.863	134.667	202.222
Resultatdisponering	11				
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 værdi metode					
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	0	73.490	21.300	95.812	55.630	151.442
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-21.300	-21.300	-20.000	-41.300
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	-10.200	-10.200
Årets resultat	0	0	-12.183	0	-12.183	-1.670	-13.853
Egenkapital 31. december	1.022	0	61.307	0	62.329	23.760	86.089

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 værdi metode					
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	9.355	64.135	21.300	95.812	0	95.812
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-21.300	-21.300	0	-21.300
Årets resultat	0	-9.355	-2.828	0	-12.183	0	-12.183
Egenkapital 31. december	1.022	0	61.307	0	62.329	0	62.329

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 TDKK	2017 TDKK
Årets resultat		-13.853	63.095
Reguleringer	13	21.895	52.570
Ændring i driftskapital	14	63.603	295.940
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		71.645	411.605
Renteindbetalinger og lignende		2	1.601
Renteudbetalinger og lignende		-18.168	-27.589
Pengestrømme fra ordinær drift		53.479	385.617
Betalt selskabsskat		-772	-14.159
Pengestrømme fra driftsaktivitet		52.707	371.458
Køb af materielle anlægsaktiver		-309	-1.090
Salg af materielle anlægsaktiver		0	1.853
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-309	763
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-88	-85
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-24.428	-265.247
Tilbagebetaling/Optagelse af leasingforpligtelser		-35	427
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-32.965	-49.222
Minoritetsinteresser		-30.200	-9.500
Betalt udbytte		-21.300	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-109.016	-323.627
Ændring i likvider		-56.618	48.594
Likvider 1. januar		161.456	112.862
Likvider 31. december		104.838	161.456
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		104.838	161.456
Likvider 31. december		104.838	161.456

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	8.978	8.545	8.978	8.545
Pensioner	706	586	706	586
Andre omkostninger til social sikring	93	96	93	96
Andre personaleomkostninger	480	551	480	551
	10.257	9.778	10.257	9.778
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	4.152	4.573	4.152	4.573
Bestyrelse	300	300	300	300
	4.452	4.873	4.452	4.873
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	11	11	11	11
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	302	96	280	96
	302	96	280	96
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.464	315
Andre finansielle indtægter	2	1.601	2	0
	2	1.601	1.466	315

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	309	341
Andre finansielle omkostninger	18.170	27.590	4.072	4.836
	18.170	27.590	4.381	5.177
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-1	1.632	-582	-1.355
Årets udskudte skat	3.366	24.449	0	1.787
Regulering af skat vedrørende tidligere år	60	4	33	4
	3.425	26.085	-549	436

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	21.216
Kostpris 31. december	21.216
Værdireguleringer 1. januar	-550
Værdireguleringer 31. december	-550
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.666

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 budgetterede tal i året. Afkastkravet er for erhvervsjendomme fastsat til 4,25% - 8,5% og boligejendomme fastsat til 3,75% - 4,25%.

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	2.131
Tilgang i årets løb	<u>307</u>
Kostpris 31. december	<u>2.438</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	964
Årets afskrivninger	<u>302</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.266</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.172</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>365</u>

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	2.131
Tilgang i årets løb	<u>85</u>
Kostpris 31. december	<u>2.216</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	964
Årets afskrivninger	<u>280</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.244</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>972</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>365</u>

Noter til årsregnskabet

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK
Kostpris 1. januar	148.222	138.222
Tilgang i årets løb	9.750	10.000
Kostpris 31. december	<u>157.972</u>	<u>148.222</u>
Værdireguleringer 1. januar	9.355	-12.003
Årets resultat	-7.179	50.358
Udbytte til moderselskabet	<u>-90.400</u>	<u>-29.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-88.224</u>	<u>9.355</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>69.748</u>	<u>157.577</u>

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%
Fyrbødervej ApS	Aarhus	50	100%
Agerbæks have ApS	Aarhus	500	100%
Vestre Strandalle Risskov ApS	Aarhus	50	100%
Strandpromenaden A/S	Aarhus	1.000	75%
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%
BE1 A/S	Aarhus	9.000	67%
BE2 A/S	Aarhus	9.500	67%
Nicolinehus A/S	Aarhus	15.000	67%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
9 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	-3.276	-13.598	0	-1.787
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.366	24.449	0	1.787
Årets indregnede beløb, solgte selskaber	-90	-14.127	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	0	-3.276	0	0

10 Periodeafgrænsningsposter

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

11 Resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	21.300	0	21.300
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-9.355	9.355
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-1.670	20.494	0	0
Overført resultat	-12.183	21.301	-2.828	11.946
	-13.853	63.095	-12.183	42.601

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	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Mellem 1 og 5 år	20.000	20.000	20.000	20.000
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	7.358	7.890	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.474	1.030	0	0
Langfristet del	8.832	8.920	0	0
Inden for 1 år	83	83	0	0
	8.915	9.003	0	0
Leasingforpligtelser				
Mellem 1 og 5 år	358	395	358	395
Langfristet del	358	395	358	395
Inden for 1 år	34	32	34	32
	392	427	392	427
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	453	418	0	0
Langfristet del	453	418	0	0
Øvrige forudbetalinger fra kunder	6.481	180	0	0
	6.934	598	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	1.000	0	0	0
Langfristet del	1.000	0	0	0
Øvrige deposita	80	77	0	0
	1.080	77	0	0

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	197.132	231.132	42.632	76.632
Langfristet del	197.132	231.132	42.632	76.632
Øvrig kortfristet gæld	122.760	107.705	2.501	2.475
	319.892	338.837	45.133	79.107

13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2018 TDKK	2017 TDKK
Finansielle indtægter	-2	-1.601
Finansielle omkostninger	18.170	27.590
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	302	496
Skat af årets resultat	3.425	26.085
	21.895	52.570

14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	25.306	269.597
Ændring i tilgodehavender	4.314	43.207
Ændring i leverandører m.v.	33.983	-16.864
	63.603	295.940

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 handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 76.891 (31. december 2017: TDKK 221.813).

I forbindelse med indgåelse af entreprisekontrakt har koncernen stillet TDKK 7.500 til sikkerhed.

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 handelsejendomme.

Eventualaktiver

Koncernen har et samlet skatteaktiv pr. 31. december 2018 på TDKK 11.012 (31. december 2017: TDKK 8.181). Heraf er TDKK 0 indregnet i balancen (31. december 2017: TDKK 3.276).

Selskabet har et skatteaktiv pr. 31. december 2018 på TDKK 2.874 (31. december 2017: TDKK 2.369). Heraf er TDKK 0 indregnet i balancen (31. december 2017: TDKK 0).

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Restperiode 10 (22) måneder	113	248	113	248
	113	248	113	248
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 3-12 mdr.	1.145	352	1.145	352

Kapitalandele i dattervirksomheder, 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 57.993 (31. december 2017: TDKK 97.064).

Selskabet har stillet kaution for BE1 A/S' engagement med realkreditinstiut for lån med en samlet hovedstol på TDKK 9.427 (31. december 2017 TDKK 9.427)

Noter til årsregnskabet

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har pr. 31. december 2018 indgået betingede købsaftaler vedrørende køb af grundstykker.

Koncernen har pr. 31. december 2018 afgivet garantier med en samlet garantisum på TDKK 26.161 (31. december 2017: TDKK 57.561), i forbindelse med betinget køb/salg og opførsel af fast ejendom. Til sikkerhed herfor er deponeret TDKK 1.600 på en likvid bank konto.

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

Deponeringer

I forbindelse med koncernens handel og opførsel af ejendomme, er TDKK 11.306 (31. december 2017: TDKK 73.882) 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

Udover de i ledelsesberetningen nævnte forhold har der 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 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i regnskabsåret sket en reklassifikation i balancen vedrørende handelsejendomme. Reklassifikationen har ikke medført ændringer i selskabets resultat eller egenkapital.

Koncern- og årsregnskab for 2018 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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, projektkomkostninger og andre eksterne omkostninger.

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

Ejendomme

Ejendomme måles i to 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.

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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, 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 handelsejendomme, 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 handelsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for handelsejendommen.

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 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 erhvervsledelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervsledelsen 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 med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, 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 opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen.

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 eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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. 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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominal 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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter. 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.

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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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. ansvarlig lånekapital)	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} + \text{ansvarlig lånekapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$