

---

# ***Bricks A/S***

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 26 75 01 99

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /5 2016

Christian Jul Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Ledelsesberetning 6

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 18

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. april 2016

## Direktion

Martin Busk

Philip Foss

## Bestyrelse

Peter Bohnsen  
formand

Kaj Atzen

Niels Oustrup

Christian Jul Madsen

Martin Busk

Hans-Henrik Eriksen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bricks A/S

## Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Bricks A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Aarhus, den 18. april 2016

**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](http://www.bricks.dk)

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

## Bestyrelse

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

## Direktion

Martin Busk  
Philip Foss

## 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				
	2015	2014	2013	2012	1. juli 2011 - 31. december 2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	44.382	62.998	13.292	20.647	28.042
Resultat før finansielle poster	38.606	56.805	8.283	15.957	25.726
Resultat af finansielle poster	-20.634	-18.929	-14.748	-13.814	-10.719
Årets resultat	17.236	19.131	2.173	810	6.159
<b>Balance</b>					
Balancesum	626.715	596.335	550.488	447.282	672.852
Egenkapital	56.001	47.466	28.335	26.162	25.352
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	6,2%	9,5%	1,5%	3,6%	3,8%
Soliditetsgrad	8,9%	8,0%	5,1%	5,8%	3,8%
Soliditetsgrad (inkl. minoritet og ansvarlig lånekapital)	21,4%	20,1%	16,5%	18,7%	13,7%
Forrentning af egenkapital	33,3%	50,5%	8,0%	3,1%	27,7%

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse af kapitalandele i og administration for selskaberne i Brickskoncernen.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 17.236, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 56.001.

Koncernens soliditetsgrad inklusive minoritetsinteresser og ansvarlig lånekapital kan i 2015 opgøres til 21,4 % (2014: 20,1 %)

## 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	
		2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>44.382</b>	<b>62.998</b>	<b>9.745</b>	<b>2.426</b>
Personaleomkostninger	1	-5.554	-5.894	-5.554	-5.894
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-222	-299	-222	-299
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>38.606</b>	<b>56.805</b>	<b>3.969</b>	<b>-3.767</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	3	0	0	17.369	26.366
Finansielle indtægter	4	141	7	46	66
Finansielle omkostninger	5	-20.775	-18.936	-6.459	-7.622
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.972</b>	<b>37.876</b>	<b>14.925</b>	<b>15.043</b>
Skat af årets resultat	6	5.238	-6.239	2.311	4.088
<b>Resultat før minoritetsinteresser</b>		<b>23.210</b>	<b>31.637</b>	<b>17.236</b>	<b>19.131</b>
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-5.974	-12.506	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>17.236</b>	<b>19.131</b>	<b>17.236</b>	<b>19.131</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000	8.701
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-25.900	-27.467
Øvrige lovpligtige reserver	0	0
Overført resultat	39.136	37.897
	<b>17.236</b>	<b>19.131</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
Investeringsejendomme	7	39.016	141.789	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	857	1.232	857	1.232
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	369.876	234.161	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>409.749</b>	<b>377.182</b>	<b>857</b>	<b>1.232</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	170.307	184.107
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>170.307</b>	<b>184.107</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>409.749</b>	<b>377.182</b>	<b>171.164</b>	<b>185.339</b>
Færdigvarer og handelsvarer		123	88	123	88
Handelsejendomme		0	29.681	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>123</b>	<b>29.769</b>	<b>123</b>	<b>88</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.654	10.866	9.961	1.376
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.721	1.884
Andre tilgodehavender		3.627	7.017	291	147
Udskudt skatteaktiv		11.737	6.943	1.813	0
Selskabsskat		483	0	498	7.968
Periodeafgrænsningsposter		4.183	955	89	121
<b>Tilgodehavender</b>		<b>63.684</b>	<b>25.781</b>	<b>14.373</b>	<b>11.496</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>153.159</b>	<b>163.603</b>	<b>6.057</b>	<b>1.293</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>216.966</b>	<b>219.153</b>	<b>20.553</b>	<b>12.877</b>
<b>Aktiver</b>		<b>626.715</b>	<b>596.335</b>	<b>191.717</b>	<b>198.216</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		1.022	1.022	1.022	1.022
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	8.412	34.312
Overført resultat		50.979	37.743	42.567	3.431
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000	8.701	4.000	8.701
<b>Egenkapital</b>	10	<b>56.001</b>	<b>47.466</b>	<b>56.001</b>	<b>47.466</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>	11	<b>57.188</b>	<b>52.547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hensættelse til udskudt skat		488	448	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>488</b>	<b>448</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		20.000	20.000	20.000	20.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.744	87.409	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.408	3.334	0	0
Anden gæld		180.276	257.425	79.432	87.182
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>226.428</b>	<b>368.168</b>	<b>99.432</b>	<b>107.182</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	285	1.456	0	0
Kreditinstitutter		180.620	61.949	45	1.098
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12	12.185	1.075	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.843	31.241	2.387	1.642
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	29.827	37.872
Selskabsskat		0	6.181	0	0
Anden gæld		41.677	25.804	4.025	2.956
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>286.610</b>	<b>127.706</b>	<b>36.284</b>	<b>43.568</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>513.038</b>	<b>495.874</b>	<b>135.716</b>	<b>150.750</b>
<b>Passiver</b>		<b>626.715</b>	<b>596.335</b>	<b>191.717</b>	<b>198.216</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13				

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	4.849	5.376	4.849	5.376
Pensioner	160	177	160	177
Andre omkostninger til social sikring	93	99	93	99
Andre personaleomkostninger	452	242	452	242
	<b>5.554</b>	<b>5.894</b>	<b>5.554</b>	<b>5.894</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	230	251	230	251
Gevinst og tab ved afhændelse	-8	48	-8	48
	<b>222</b>	<b>299</b>	<b>222</b>	<b>299</b>
<b>3 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder</b>				
Andel af resultat i dattervirksomheder			10.664	26.366
Andel af underskud i dattervirksomheder			6.705	0
			<b>17.369</b>	<b>26.366</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	40	63
Andre finansielle indtægter	141	7	6	3
	<b>141</b>	<b>7</b>	<b>46</b>	<b>66</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	770	1.099
Andre finansielle omkostninger	20.775	18.936	5.689	6.523
	<b>20.775</b>	<b>18.936</b>	<b>6.459</b>	<b>7.622</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	-483	6.173	-498	-7.974
Årets udskudte skat	-4.755	66	-1.813	3.886
	<b>-5.238</b>	<b>6.239</b>	<b>-2.311</b>	<b>-4.088</b>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>				
			<b>Koncern</b>	
			Investerings-	
			ejendomme	
			TDKK	
Kostpris 1. januar			144.337	
Tilgang i årets løb			17.016	
Afgang i årets løb			-123.287	
Kostpris 31. december			38.066	
Værdireguleringer 1. januar			-2.548	
Årets værdireguleringer			-1.058	
Årets tilbageførte værdireguleringer			4.556	
Værdireguleringer 31. december			950	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<b>39.016</b>	

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	2.344	231.161
Tilgang i årets løb	41	266.446
Afgang i årets løb	-447	-127.731
Kostpris 31. december	<u>1.938</u>	<u>369.876</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.112	0
Årets afskrivninger	230	0
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-261	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.081</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>857</u></b>	<b><u>369.876</u></b>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>	

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	2.344
Tilgang i årets løb	41
Afgang i årets løb	-447
Kostpris 31. december	<u>1.938</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.112
Årets afskrivninger	230
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-261
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.081</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>857</u></b>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>

## Noter til årsregnskabet

### 9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2015 TDKK	2014 TDKK
Kostpris 1. januar	101.295	101.295
Tilgang i årets løb	26.000	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	127.295	101.295
Værdireguleringer 1. januar	82.812	61.779
Årets resultat	17.369	26.366
Udbytte til moderselskabet	-57.169	-5.333
Værdireguleringer 31. december	43.012	82.812
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>170.307</b>	<b>184.107</b>

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%



# Noter til årsregnskabet

## 10 Egenkapital

### Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	0	37.743	8.701	47.466
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-8.701	-8.701
Årets resultat	0	0	13.236	4.000	17.236
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.022</b>	<b>0</b>	<b>50.979</b>	<b>4.000</b>	<b>56.001</b>

### Moderselskab

Egenkapital 1. januar	1.022	34.312	3.431	8.701	47.466
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-8.701	-8.701
Årets resultat	0	-25.900	39.136	4.000	17.236
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.022</b>	<b>8.412</b>	<b>42.567</b>	<b>4.000</b>	<b>56.001</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi TDKK
A-aktier	501.000	501
B-aktier	521.449	521
		<b>1.022</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 11 Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser 1. januar	52.547	42.707
Tilgang i årets løb	13.000	0
Betalt udbytte	-14.333	-2.666
Andel af årets resultat	5.974	12.506
<b>Minoritetsinteresser 31. december</b>	<b>57.188</b>	<b>52.547</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
Efter 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
	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	9.498	54.807	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.246	32.602	0	0
Langfristet del	10.744	87.409	0	0
Inden for 1 år	285	1.456	0	0
	<b>11.029</b>	<b>88.865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
Efter 5 år	366	1.249	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.042	2.085	0	0
Langfristet del	15.408	3.334	0	0
Øvrige forudbetalinger fra kunder	12.185	1.075	0	0
	<b>27.593</b>	<b>4.409</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	180.276	257.425	79.432	87.182
Langfristet del	180.276	257.425	79.432	87.182
Inden for 1 år	0	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld	41.672	25.801	4.025	2.956
	<b>221.948</b>	<b>283.226</b>	<b>83.457</b>	<b>90.138</b>

# Noter til årsregnskabet

## 13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

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 2015 udgør TDKK 408.892 (31. december 2014: TDKK 375.950).

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.

### Moderselskab

Kapitalandele i dattervirksomheder, BE 1 A/S, BE2 A/S, KPV Århus A/S og Strandpromenaden A/S, er pantsat til sikkerhed for anden gæld på TDKK 79.432 (31. december 2014: TDKK 87.182)

### Eventualaktiver

Koncernen har et samlet skatteaktiv pr. 31. december 2015 på TDKK 15.553 (31. december 2014: TDKK 20.913). Heraf er TDKK 11.737 indregnet i balancen (31. december 2014: TDKK 6.943).

Selskabet har et skatteaktiv pr. 31. december 2015 på TDKK 1.940 (31. december 2014: TDKK 2.045). Heraf er TDKK 1.813 indregnet i balancen (31. december 2014: TDKK 0).

### Eventualforpligtelser

Koncernen har pr. 31. december 2015 udstedt garantier med en samlet garantisum på TDKK 30.000 (31. december 2014: TDKK 0) 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. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### Deponeringer

I forbindelse med koncernens salg af lejligheder og ejendomme, er TDKK 87.429 (31. december 2014: TDKK 117.645) af selskabets likvide beholdninger placeret på deponeringskonti.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bricks A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

### Konsolideringspraksis

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

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og

# Regnskabspraksis

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 balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

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.

## 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.

# Regnskabspraksis

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

## 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.

### Af- og nedskrivninger

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

# Regnskabspraksis

## 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 posteringer 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.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Ejendomme

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

#### Investerings ejendomme (Porteføljeejendomme)

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

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

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.



## Regnskabspraksis

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

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

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

### Handelsejendomme

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

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

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som 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 projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til

## Regnskabspraksis

erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

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

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

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

# Regnskabspraksis

## 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, 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

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

# 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)

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} + \text{minoritetsinteresse} + \text{ansvarlig lånekapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital

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