

---

# ***Bricks A/S***

Marselis Tværvej 4, 1., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 26 75 01 99

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/4 2021

Christian Jul Madsen  
Dirigent



**pwc**

# 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 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. april 2021

## 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Bricks A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

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

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Aarhus, den 23. april 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Bricks A/S  
Marselis Tværvej 4, 1.  
8000 Aarhus C

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

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

## Bestyrelse

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

## Direktion

Philip Torkild Foss  
Martin Busk

## 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				
	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	-5.008	3.998	18.299	125.043	26.503
Resultat før finansielle poster	-16.469	-6.746	7.740	115.169	19.766
Resultat af finansielle poster	-40.752	-33.174	-18.168	-25.989	-16.586
Årets resultat	-30.398	-39.805	-13.853	63.095	4.958
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.141.814	870.791	496.354	585.863	862.603
Egenkapital	160.226	198.053	86.089	151.442	97.847
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-330.888	-558.227	52.707	371.458	66.804
- investeringsaktivitet	23.399	-655	-309	763	-270.881
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-763	-678	-309	-1.090	-391.617
- finansieringsaktivitet	307.870	533.797	-109.016	-323.627	163.780
Årets forskydning i likvider	381	-25.085	-56.618	48.594	-40.297
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	-1,4%	-0,8%	1,6%	19,7%	2,3%
Soliditetsgrad	14,0%	22,7%	17,3%	25,8%	11,3%
Forrentning af egenkapital	-17,0%	-28,0%	-11,7%	50,6%	4,7%
Soliditetsgrad (inkl. ansvarlig lånekapital)	15,8%	25,0%	21,4%	29,3%	13,7%

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

Ved ændret klassifikation af handelsejendomme i 2018 er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2016.



# 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 virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2020 videreført igangværende projekter fra tidligere år, som på balancedagen endnu ikke er afsluttede.

Moderselskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på TDKK -26.154 og en balance pr. 31. december 2020, der udviser en egenkapital på TDKK 351.

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på TDKK -30.398, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 160.226.

Årets negative resultat er som forventet, som konsekvens af, at koncernens væsentligste udviklingsprojekter ikke er afsluttede i 2020, idet en række af de krævede myndighedsgodkendelser, ikke blev opnået inden regnskabsårets udløb. Hertil kommer betydelige renteudgifter til finansiering af de igangværende projekter.

## Kapitalberedskabet

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

Selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetableret igennem egen indtjening.

For nærmere henvises til note 1.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket, og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

# Ledelsesberetning

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet har flere større udviklingsprojekter, som kræver myndighedsgodkendelse. Der er usikkerhed om, hvorvidt alle disse godkendelser kan opnås inden udgangen af det kommende år eller om enkelte godkendelser først bliver endelige primo 2022. Som følge heraf er forventninger til indtjening i 2021 behæftet med usikkerhed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter statusdagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten, herunder selskabets evne til at aflægge regnskabet efter going concern.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-4.508</b>	<b>3.998</b>	<b>8.181</b>	<b>8.216</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-500	0	0	0
<b>Bruttotab</b>		<b>-5.008</b>	<b>3.998</b>	<b>8.181</b>	<b>8.216</b>
Personaleomkostninger	2	-10.837	-10.305	-10.837	-10.305
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-553	-439	-349	-364
Andre driftsomkostninger		-71	0	-25	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-16.469</b>	<b>-6.746</b>	<b>-3.030</b>	<b>-2.453</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-7.089	-11.376
Finansielle indtægter	4	23	0	1.273	1.400
Finansielle omkostninger	5	-40.775	-33.174	-28.570	-23.450
<b>Resultat før skat</b>		<b>-57.221</b>	<b>-39.920</b>	<b>-37.416</b>	<b>-35.879</b>
Skat af årets resultat	6	26.823	115	11.262	55
<b>Årets resultat</b>		<b>-30.398</b>	<b>-39.805</b>	<b>-26.154</b>	<b>-35.824</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Investeringsejendomme	7	1.000	20.695	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	1.112	1.360	715	1.138
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.112</b>	<b>22.055</b>	<b>715</b>	<b>1.138</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	331.404	364.005
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>331.404</b>	<b>364.005</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.112</b>	<b>22.055</b>	<b>332.119</b>	<b>365.143</b>
Færdigvarer og handelsvarer		144	105	69	86
Handelsejendomme		989.591	733.158	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>989.735</b>	<b>733.263</b>	<b>69</b>	<b>86</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		84	134	5	23
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	30.019	29.433
Andre tilgodehavender		38.086	34.547	224	227
Udskudt skatteaktiv	10	27.545	0	11.248	0
Selskabsskat		0	0	14	22
Periodeafgrænsningsposter	11	4.118	1.039	218	128
<b>Tilgodehavender</b>		<b>69.833</b>	<b>35.720</b>	<b>41.728</b>	<b>29.833</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>80.134</b>	<b>79.753</b>	<b>12.508</b>	<b>7.993</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.139.702</b>	<b>848.736</b>	<b>54.305</b>	<b>37.912</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.141.814</b>	<b>870.791</b>	<b>386.424</b>	<b>403.055</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		1.022	1.022	1.022	1.022
Overført resultat		-671	25.483	-671	25.483
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>351</b>	<b>26.505</b>	<b>351</b>	<b>26.505</b>
Minoritetsinteresser		159.875	171.548	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>160.226</b>	<b>198.053</b>	<b>351</b>	<b>26.505</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	0	5	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		20.000	20.000	20.000	20.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	8.625	0	0
Leasingforpligtelser		142	0	142	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.012	10.175	0	0
Deposita		1.015	1.015	0	0
Anden gæld		339.669	496.965	339.669	342.465
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>374.838</b>	<b>536.780</b>	<b>359.811</b>	<b>362.465</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	13	0	195	0	0
Kreditinstitutter		380.460	79.134	41	73
Leasingforpligtelser	13	46	353	46	353
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13	28	220	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.745	43.469	7.414	7.609
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.702	4.462
Deposita		66	338	0	0
Anden gæld	13	188.405	12.154	14.059	1.588
Periodeafgrænsningsposter	14	0	90	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>606.750</b>	<b>135.953</b>	<b>26.262</b>	<b>14.085</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>981.588</b>	<b>672.733</b>	<b>386.073</b>	<b>376.550</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.141.814</b>	<b>870.791</b>	<b>386.424</b>	<b>403.055</b>
Kapitalberedskab	1				
Resultatdisponering	12				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Anvendt regnskabspraksis	19				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	25.483	26.505	171.548	198.053
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-7.429	-7.429
Årets resultat	0	-26.154	-26.154	-4.244	-30.398
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.022</b>	<b>-671</b>	<b>351</b>	<b>159.875</b>	<b>160.226</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	25.483	26.505	0	26.505
Årets resultat	0	-26.154	-26.154	0	-26.154
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.022</b>	<b>-671</b>	<b>351</b>	<b>0</b>	<b>351</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020	2019
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-30.398	-39.805
Reguleringer	15	9.709	33.498
Ændring i driftskapital	16	-269.447	-518.744
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-290.136</b>	<b>-525.051</b>
Renteindbetalinger og lignende		23	0
Renteudbetalinger og lignende		-40.775	-33.176
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-330.888</b>	<b>-558.227</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-763	-678
Salg af materielle anlægsaktiver		20.185	23
Salg af virksomhed		3.977	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>23.399</b>	<b>-655</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-8.820	-96
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		301.326	78.968
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser		-165	-39
Tilbagebetaling/ optagelse af langfristet gæld i øvrigt		22.958	303.195
Minoritetsinteresser		-7.429	151.769
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>307.870</b>	<b>533.797</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>381</b>	<b>-25.085</b>
Likvider 1. januar		79.753	104.838
<b>Likvider 31. december</b>		<b>80.134</b>	<b>79.753</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		39.573	42.839
Deponering		40.561	36.914
<b>Likvider 31. december</b>		<b>80.134</b>	<b>79.753</b>



# Noter til årsregnskabet

## 1 Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital udgør TDKK 351 pr. 31. december 2020, og dermed er mere end halvdelen af den tegnede kapital tabt.

Det er ledelsens forventning at selskabet gennem realisering af de igangværende projekter i koncernen vil reetablere selskabets egenkapital i løbet af de kommende år.

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	9.669	9.042	9.669	9.042
Pensioner	714	716	714	716
Andre omkostninger til social sikring	129	124	129	124
Andre personaleomkostninger	325	423	325	423
	<b>10.837</b>	<b>10.305</b>	<b>10.837</b>	<b>10.305</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	3.563	3.530	3.563	3.530
Bestyrelse	300	300	300	300
	<b>3.863</b>	<b>3.830</b>	<b>3.863</b>	<b>3.830</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	553	439	349	364
	<b>553</b>	<b>439</b>	<b>349</b>	<b>364</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.074	1.400
Andre finansielle indtægter	23	0	199	0
	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>1.273</b>	<b>1.400</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	178	172
Andre finansielle omkostninger	40.775	33.174	28.392	23.278
	<b>40.775</b>	<b>33.174</b>	<b>28.570</b>	<b>23.450</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	2	-14	-22
Årets udskudte skat	-26.823	-84	-11.248	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-33	0	-33
	<b>-26.823</b>	<b>-115</b>	<b>-11.262</b>	<b>-55</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	21.245
Tilgang i årets løb	45
Afgang i årets løb	-20.389
Kostpris 31. december	<u>901</u>
Værdireguleringer 1. januar	-550
Årets værdireguleringer	-500
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	1.149
Værdireguleringer 31. december	<u>99</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for koncernens ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:  
Budgetteret omsætning udgør TDKK 131, og budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 55.  
Afkastkravet udgør 7,6%.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	3.049
Tilgang i årets løb	718
Afgang i årets løb	<u>-1.539</u>
Kostpris 31. december	<u>2.228</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.689
Årets afskrivninger	553
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-209
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-917</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.116</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.112</u></b>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>232</u>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	2.728
Tilgang i årets løb	335
Afgang i årets løb	<u>-1.533</u>
Kostpris 31. december	<u>1.530</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.590
Årets afskrivninger	349
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-209
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-915</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>815</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>715</u></b>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>232</u>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
<b>9 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	474.605	157.972
Tilgang i årets løb	0	316.633
Afgang i årets løb	-400	0
Kostpris 31. december	<u>474.205</u>	<u>474.605</u>
Værdireguleringer 1. januar	-110.600	-88.224
Årets afgang	-3.860	0
Årets resultat	-7.089	-11.376
Udbytte til moderselskabet	-21.252	-11.000
Værdireguleringer 31. december	<u>-142.801</u>	<u>-110.600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>331.404</u></b>	<b><u>364.005</u></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%
Fyrbødervej ApS	Aarhus	50	100%
Strandpromenaden A/S	Aarhus	1.000	75%
KPV Århus A/S	Aarhus	600	67%
KPV Århus II ApS	Aarhus	1.530	67%
BE1 A/S	Aarhus	9.000	67%
Rødovre City ApS	Aarhus	50	67%
BE2 A/S	Aarhus	500	67%
Vestre Strandalle Risskov ApS	Aarhus	50	100%
Agerbæks have ApS	Aarhus	500	100%
Nicolinehus A/S	Aarhus	30.000	67%
Ejendomsselskabet Vermlandsgade 24 ApS	Aarhus	600	67%

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>10 Udskudt skatteaktiv</b>				
Udskudt skatteaktiv 1. januar	-5	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	26.823	84	11.248	0
Årets indregnede beløb	<u>727</u>	<u>-89</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv 31. december</b>	<b><u>27.545</u></b>	<b><u>-5</u></b>	<b><u>11.248</u></b>	<b><u>0</u></b>

De udskudte skatteaktiver er indregnet på baggrund af koncernens forventning, om anvendelse af skattemæssige underskud.

### 11 Periodeafgrænsningsposter

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

### 12 Resultatdisponering

Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-4.244	-3.981	0	0
Overført resultat	<u>-26.154</u>	<u>-35.824</u>	<u>-26.154</u>	<u>-35.824</u>
	<b><u>-30.398</u></b>	<b><u>-39.805</u></b>	<b><u>-26.154</u></b>	<b><u>-35.824</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 13 Langfristede gældsforpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
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
	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	0	6.824	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.801	0	0
Langfristet del	0	8.625	0	0
Inden for 1 år	0	195	0	0
	<b>0</b>	<b>8.820</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Leasingforpligtelser</b>				
Mellem 1 og 5 år	142	0	142	0
Langfristet del	142	0	142	0
Inden for 1 år	46	353	46	353
	<b>188</b>	<b>353</b>	<b>188</b>	<b>353</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
Mellem 1 og 5 år	14.012	10.175	0	0
Langfristet del	14.012	10.175	0	0
Øvrige forudbetalinger fra kunder	28	220	0	0
	<b>14.040</b>	<b>10.395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	1.015	1.015	0	0
Langfristet del	1.015	1.015	0	0
Øvrige deposita	66	338	0	0
	<b>1.081</b>	<b>1.353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter til årsregnskabet

## 13 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	339.669	496.965	339.669	342.465
Langfristet del	339.669	496.965	339.669	342.465
Øvrig kortfristet gæld	188.405	12.154	14.059	1.588
	<b>528.074</b>	<b>509.119</b>	<b>353.728</b>	<b>344.053</b>

## 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2020 TDKK	2019 TDKK
Finansielle indtægter	-23	0
Finansielle omkostninger	40.775	33.174
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-4.220	439
Skat af årets resultat	-26.823	-115
	<b>9.709</b>	<b>33.498</b>

## 16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-256.472	-370.566
Ændring i tilgodehavender	-6.568	-28.739
Ændring i leverandører m.v.	-6.407	-119.439
	<b>-269.447</b>	<b>-518.744</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
<b>17 Pengestrømsopgørelse - salg af virksomhed</b>		
Materielle anlægsaktiver	20.800	0
Tilgodehavender	23	0
Likvide beholdninger	283	0
Bankgæld	-8.900	0
Skatteforpligtelser	-726	0
Øvrige gældsforpligtelser	-7.220	0
	<u>4.260</u>	<u>0</u>
Overførte likvider, netto	-283	0
	<u><b>3.977</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 18 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 2020 udgør TDKK 811.770 (31. december 2019: TDKK 568.938).

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der i koncernen givet transport i entreprenør- og købesumsgarantier.

Kapitalandele i dattervirksomheder, KPV Århus II ApS og Nicolinehus A/S er pantsat til sikkerhed for kreditinstitutter og anden gæld på TDKK 783.810 (31. december 2019: TDKK 464.578)

Til sikkerhed for Agerbæks Have ApS' engagement med kreditinstitut har selskabet givet transport i tilgodehavende vedrørende provenu ved salg af anparter i Fyrbødervej ApS.

### Eventualaktiver

Koncernen har et samlet skatteaktiv pr. 31. december 2020 på TDKK 31.049 (31. december 2019: TDKK 19.508). Heraf er TDKK 27.545 indregnet i balancen (31. december 2019: TDKK 0).

Selskabet har et skatteaktiv pr. 31 december 2020 på TDKK 13.290 (31. december 2019: TDKK 8.189). Heraf er TDKK 11.248 indregnet i balancen (31. december 2019: TDKK 0)

# Noter til årsregnskabet

## 18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

	Koncern		Morderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:				
Restperiode 9 (2) måneder	50	11	50	11
	<b>50</b>	<b>11</b>	<b>50</b>	<b>11</b>
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 3-18 (3-30) måneder	505	668	505	668

### Kautions- og garantiforpligtelser

Koncernen har pr. 31 december 2020 afgivet garantier med en samlet garantisum på TDKK 26.161 (31. december 2019: TDKK 26.161) i forbindelse med køb/salg og opførsel af fast ejendom. Til sikkerhed herfor er deponeret TDKK 26.161 på likvide bankkonti.

Selskabet har stillet kaution for datterselskabers engagement med realkreditinstitutter og kreditinstitutter for lån med en samlet forpligtelse på TDKK 480.308 (31. december 2019: TDKK 189.546).

### Eventualforpligtelser

I forbindelse med koncernens handel og opførsel af ejendomme er TDKK 14.401 (31. december 2019: TDKK 10.753) af koncernens likvide beholdninger placeret på deponeringskonti.

Koncernen har pr. 31 december 2020 indgået betingede købsaftaler vedrørende køb af grunde og bygninger.

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

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.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bricks A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2020 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gennemført den 1. juli 2018 eller senere*

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventuel-forpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning 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.

#### Projektomkostninger

Projektomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og markedsføring samt omkostninger til administration m.v.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### 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 materielle anlægsaktiver.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 de danske koncernforbundne virksomheder. 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*

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.

Bruttogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappegleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedsglejen, indregnes stigninger til markedsglejen, 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.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendommenes 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.

Investeringssejendomme, 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 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.

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 overførselsdagen.



# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **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.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for færdigvarer og handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 19 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 materielle og finansielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

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