

---

# ***Bricks A/S***

Marselis Tværvej 4, 1., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 26 75 01 99

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/4 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. april 2020

## 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

## 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 med-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, 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 30. april 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

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](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				
	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	3.998	18.299	125.043	26.503	44.382
Resultat før finansielle poster	-6.746	7.740	115.169	19.766	38.606
Resultat af finansielle poster	-33.174	-18.168	-25.989	-16.586	-20.634
Årets resultat	-39.805	-13.853	63.095	4.958	23.210
<b>Balance</b>					
Balancesum	870.791	496.354	585.863	862.603	626.226
Egenkapital	198.053	86.089	151.442	97.847	113.189
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-558.227	52.707	371.458	66.804	68.692
- investeringsaktivitet	-655	-309	763	-270.881	-32.789
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-678	-309	-1.090	-391.617	-284.002
- finansieringsaktivitet	533.797	-109.016	-323.627	163.780	-46.347
Årets forskydning i likvider	-25.085	-56.618	48.594	-40.297	-10.444
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	-0,8%	1,6%	19,7%	2,3%	6,2%
Soliditetsgrad	22,7%	17,3%	25,8%	11,3%	18,1%
Forrentning af egenkapital	-28,0%	-11,7%	50,6%	4,7%	21,8%
Soliditetsgrad (inkl. ansvarlig lånekapital)	25,0%	21,4%	29,3%	13,7%	21,4%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger 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 og 2015.



# 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 2019 dels videreført igangværende projekter fra tidligere år, dels igangsat byggeprojekter, som på balancedagen endnu ikke er afsluttede.

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

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på TDKK -39.805, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på TDKK 198.053.

Årets negative resultat anses som forventet.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Covid-19 pandemien har skabt væsentlig usikkerhed på bl.a. de finansielle markeder samt på ejendomsmarkedet. Dette kan påvirke selskabets indtjening negativt i den kommende tid. På længere sigt vurderes selskabets forretningsmodel imidlertid fortsat at være intakt.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet har flere større udviklingsprojekter, som kræver myndighedsgodkendelse. Der er usikkerhed om, at disse godkendelser kan opnås ultimo 2020 eller primo 2021, hvilket vil være afgørende for, hvornår selskabet kan realisere indtjeningspotentialet i projekterne. Som følge heraf er forventningen til indtjeningen i 2020 behæftet med betydelig usikkerhed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter statusdagen udbrudt en global pandemi af Covid-19. Det er ledelsens vurdering, at denne pandemi er en ikke-regulerende hændelse, og at følgerne heraf ikke påvirker aflæggelsen af regnskabet for 2019, herunder selskabets evne til at aflægge regnskabet efter going concern.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>3.998</b>	<b>18.299</b>	<b>8.216</b>	<b>7.899</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0	0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.998</b>	<b>18.299</b>	<b>8.216</b>	<b>7.899</b>
Personaleomkostninger	2	-10.305	-10.257	-10.305	-10.257
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-439	-302	-364	-280
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.746</b>	<b>7.740</b>	<b>-2.453</b>	<b>-2.638</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-11.376	-7.179
Finansielle indtægter	4	0	2	1.400	1.466
Finansielle omkostninger	5	-33.174	-18.170	-23.450	-4.381
<b>Resultat før skat</b>		<b>-39.920</b>	<b>-10.428</b>	<b>-35.879</b>	<b>-12.732</b>
Skat af årets resultat	6	115	-3.425	55	549
<b>Årets resultat</b>		<b>-39.805</b>	<b>-13.853</b>	<b>-35.824</b>	<b>-12.183</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme	7	20.695	20.666	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	1.360	1.172	1.138	972
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.055</b>	<b>21.838</b>	<b>1.138</b>	<b>972</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	364.005	69.748
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>364.005</b>	<b>69.748</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.055</b>	<b>21.838</b>	<b>365.143</b>	<b>70.720</b>
Færdigvarer og handelsvarer		105	127	86	53
Handelsejendomme		733.158	362.570	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>733.263</b>	<b>362.697</b>	<b>86</b>	<b>53</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		134	1.709	23	59
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	29.433	48.069
Andre tilgodehavender		34.547	5.087	227	1.659
Udskudt skatteaktiv	10	0	0	0	0
Selskabsskat		0	0	22	549
Periodeafgrænsningsposter		1.039	185	128	160
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.720</b>	<b>6.981</b>	<b>29.833</b>	<b>50.496</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>79.753</b>	<b>104.838</b>	<b>7.993</b>	<b>13.398</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>848.736</b>	<b>474.516</b>	<b>37.912</b>	<b>63.947</b>
<b>Aktiver</b>		<b>870.791</b>	<b>496.354</b>	<b>403.055</b>	<b>134.667</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		1.022	1.022	1.022	1.022
Overført resultat		25.483	61.307	25.483	61.307
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>26.505</b>	<b>62.329</b>	<b>26.505</b>	<b>62.329</b>
Minoritetsinteresser		171.548	23.760	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>198.053</b>	<b>86.089</b>	<b>26.505</b>	<b>62.329</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	5	0	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		20.000	20.000	20.000	20.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.625	8.832	0	0
Leasingforpligtelser		0	358	0	358
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.175	6.918	0	0
Deposita		1.015	1.000	0	0
Anden gæld		496.965	197.132	342.465	42.632
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>536.780</b>	<b>234.240</b>	<b>362.465</b>	<b>62.990</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	12	195	83	0	0
Kreditinstitutter		79.134	166	73	41
Leasingforpligtelser	12	353	34	353	34
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12	220	16	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.469	52.510	7.609	2.137
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.462	4.291
Selskabsskat		0	32	0	0
Deposita		338	80	0	0
Anden gæld	12	12.154	122.760	1.588	2.501
Periodeafgrænsningsposter		90	344	0	344
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>135.953</b>	<b>176.025</b>	<b>14.085</b>	<b>9.348</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>672.733</b>	<b>410.265</b>	<b>376.550</b>	<b>72.338</b>
<b>Passiver</b>		<b>870.791</b>	<b>496.354</b>	<b>403.055</b>	<b>134.667</b>
Begivenheder efter balancedagen	1				
Resultatdisponering	11				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Anvendt regnskabspraksis	16				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori-		I alt
			tets- interesser	Minoritets- interesser	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	61.307	62.329	23.760	86.089
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	0	157.269	157.269
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-5.500	-5.500
Årets resultat	0	-35.824	-35.824	-3.981	-39.805
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.022</b>	<b>25.483</b>	<b>26.505</b>	<b>171.548</b>	<b>198.053</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori-		I alt
			tets- interesser	Minoritets- interesser	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	61.307	62.329	0	62.329
Årets resultat	0	-35.824	-35.824	0	-35.824
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.022</b>	<b>25.483</b>	<b>26.505</b>	<b>0</b>	<b>26.505</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		-39.805	-13.853
Reguleringer	13	33.498	21.895
Ændring i driftskapital	14	-518.744	63.603
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-525.051</b>	<b>71.645</b>
Renteindbetalinger og lignende		0	2
Renteudbetalinger og lignende		-33.176	-18.168
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-558.227</b>	<b>53.479</b>
Betalt selskabsskat		0	-772
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-558.227</b>	<b>52.707</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-678	-309
Salg af materielle anlægsaktiver		23	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-655</b>	<b>-309</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-96	-88
Optagelse/Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		78.968	-24.428
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser		-39	-35
Optagelse/Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		303.195	-32.965
Minoritetsinteresser		151.769	-30.200
Betalt udbytte		0	-21.300
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>533.797</b>	<b>-109.016</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-25.085</b>	<b>-56.618</b>
Likvider 1. januar		104.838	161.456
<b>Likvider 31. december</b>		<b>79.753</b>	<b>104.838</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		79.753	104.838
<b>Likvider 31. december</b>		<b>79.753</b>	<b>104.838</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019) og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	9.042	8.978	9.042	8.978
Pensioner	716	706	716	706
Andre omkostninger til social sikring	124	93	124	93
Andre personaleomkostninger	423	480	423	480
	<b>10.305</b>	<b>10.257</b>	<b>10.305</b>	<b>10.257</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	4.019	4.152	4.019	4.152
Bestyrelse	300	300	300	300
	<b>4.319</b>	<b>4.452</b>	<b>4.319</b>	<b>4.452</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 immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	439	302	364	280
	<b>439</b>	<b>302</b>	<b>364</b>	<b>280</b>



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.400	1.464
Andre finansielle indtægter	0	2	0	2
	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1.400</b>	<b>1.466</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	172	309
Andre finansielle omkostninger	33.174	18.170	23.278	4.072
	<b>33.174</b>	<b>18.170</b>	<b>23.450</b>	<b>4.381</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	2	-1	-22	-582
Årets udskudte skat	-84	3.366	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-33	60	-33	33
	<b>-115</b>	<b>3.425</b>	<b>-55</b>	<b>-549</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	21.216
Tilgang i årets løb	29
Kostpris 31. december	21.245
Værdireguleringer 1. januar	-550
Værdireguleringer 31. december	-550
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>20.695</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	2.438
Tilgang i årets løb	651
Afgang i årets løb	<u>-40</u>
Kostpris 31. december	<u>3.049</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.267
Årets afskrivninger	439
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-17</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.689</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.360</u></b>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>240</u>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	2.216
Tilgang i årets løb	552
Afgang i årets løb	-40
Kostpris 31. december	<u>2.728</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.244
Årets afskrivninger	363
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-17
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.590</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.138</u></b>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>240</u>

## Noter til årsregnskabet

### 9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK
Kostpris 1. januar	157.972	148.222
Tilgang i årets løb	316.633	9.750
Kostpris 31. december	474.605	157.972
Værdireguleringer 1. januar	-88.224	9.355
Årets resultat	-11.376	-7.179
Udbytte til moderselskabet	-11.000	-90.400
Værdireguleringer 31. december	-110.600	-88.224
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>364.005</b>	<b>69.748</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%
Agerbæks have ApS	Aarhus	500	100%
Vestre Strandalle Risskov ApS	Aarhus	50	100%
NSV 41 ApS	Aarhus	400	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%
Nicolinehus A/S	Aarhus	30.000	67%
Ejendomsselskabet Vermlandsgade 24 ApS	Aarhus	600	67%

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	0	-3.276	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-84	3.366	0	0
Årets indregnede beløb	89	-90	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11 Resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	-9.355
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-3.981	-1.670	0	0
Overført resultat	-35.824	-12.183	-35.824	-2.828
	<b>-39.805</b>	<b>-13.853</b>	<b>-35.824</b>	<b>-12.183</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	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 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	6.824	7.358	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.801	1.474	0	0
Langfristet del	8.625	8.832	0	0
Inden for 1 år	195	83	0	0
	<b>8.820</b>	<b>8.915</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Leasingforpligtelser</b>				
Mellem 1 og 5 år	0	358	0	358
Langfristet del	0	358	0	358
Inden for 1 år	353	34	353	34
	<b>353</b>	<b>392</b>	<b>353</b>	<b>392</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
Mellem 1 og 5 år	10.175	6.918	0	0
Langfristet del	10.175	6.918	0	0
Øvrige forudbetalinger fra kunder	220	16	0	0
	<b>10.395</b>	<b>6.934</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	1.015	1.000	0	0
Langfristet del	1.015	1.000	0	0
Øvrige deposita	338	80	0	0
	<b>1.353</b>	<b>1.080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Morderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	496.965	197.132	342.465	42.632
Langfristet del	496.965	197.132	342.465	42.632
Øvrig kortfristet gæld	12.154	122.760	1.587	2.501
	<b>509.119</b>	<b>319.892</b>	<b>344.052</b>	<b>45.133</b>

## 13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2019 TDKK	2018 TDKK
Finansielle indtægter	0	-2
Finansielle omkostninger	33.174	18.170
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	439	302
Skat af årets resultat	-115	3.425
	<b>33.498</b>	<b>21.895</b>

## 14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-370.566	25.306
Ændring i tilgodehavender	-28.739	4.314
Ændring i leverandører m.v.	-119.439	33.983
	<b>-518.744</b>	<b>63.603</b>



# Noter til årsregnskabet

## 15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter:

Tinglyste pante- og ejerpantebreve i koncernens investerings- og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 568.938 (31. december 2018: TDKK 76.891).

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

Kapitalandele i dattervirksomheder, KPV Århus II A/S, Nicolinehus A/S og Strandpromenaden A/S er pantsat til sikkerhed for kreditinstitutter og anden gæld på TDKK 464.578 (31. december 2018: TDKK 57.993)

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 2019 på TDKK 19.508 (31. december 2018: TDKK 11.012). Heraf er TDKK 0 indregnet i balancen (31. december 2018: TDKK 0).

Selskabet har et skatteaktiv pr. 31 december 2019 på TDKK 8.189 (31. december 2018: TDKK 2.874). Heraf er TDKK 0 indregnet i balancen (31. december 2018: TDKK 0)

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Restperiode 2 (10) måneder	11	113	11	113
	<b>11</b>	<b>113</b>	<b>11</b>	<b>113</b>
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 3-30 (3-42) måneder	668	814	668	814

# Noter til årsregnskabet

## 15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Kautions- og garantiforpligtelser

Koncernen har pr. 31 december 2019 afgivet garantier med en samlet garantisum på TDKK 26.161 (31. december 2018: TDKK 26.161) i forbindelse med køb/salg og opførelse 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 189.546 (31. december 2018: TDKK 9.427).

### Andre eventualforpligtelser

I forbindelse med koncernens handel og opførelse af ejendomme er TDKK 10.753 (31. december 2018: TDKK 11.306) af koncernens likvide beholdninger placeret på deponeringskonti.

Koncernen har pr. 31 december 2019 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 solidarisk for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bricks A/S for 2019 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 2019 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

### Konsolideringspraksis

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

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Virksomhedsovertagelser 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.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

### 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

## 16 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 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.

#### *Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)*

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom klassificeres som investeringsejendomme. Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes 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, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, 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

## 16 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.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

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

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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

## 16 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 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 nettorealiseringsværdi, 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.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte 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.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

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