
Bricks A/S

Marselis Tværvej 4, 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 26 75 01 99

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /3 2023

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 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. marts 2023

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Bricks A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 7. marts 2023

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

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				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	392.006	6.111	-5.008	3.998	18.299
Resultat før finansielle poster	374.145	-7.398	-16.469	-6.746	7.740
Resultat af finansielle poster	-60.715	-50.868	-40.752	-33.174	-18.168
Årets resultat	244.811	-52.392	-30.398	-39.805	-13.853
Balance					
Balancesum	1.010.041	1.714.165	1.141.814	870.791	496.354
Egenkapital	354.895	110.084	160.226	198.053	86.089
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	597.038	-600.870	-330.888	-558.227	52.707
- investeringsaktivitet	208.845	22.261	23.399	-655	-309
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-434	-398	-763	-678	-309
- finansieringsaktivitet	-691.642	614.336	307.870	533.797	-109.016
Årets forskydning i likvider	114.241	35.727	381	-25.085	-56.618
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	37,0%	-0,4%	-1,4%	-0,8%	1,6%
Soliditetsgrad	35,1%	6,4%	14,0%	22,7%	17,3%
Forrentning af egenkapital	105,3%	-38,8%	-17,0%	-28,0%	-11,7%
Soliditetsgrad (inkl. ansvarlig lånekapital)	37,1%	7,6%	15,8%	25,0%	21,4%

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter omfatter køb, salg og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme samt udvikling af ejendomsprojekter primært i Aarhus og København.

Moderselskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse af kapitalandele og administration for selskaberne i Bricks koncernen.

Udvikling i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 164.823 og en balance pr. 31. december 2022, der udviser en egenkapital på TDKK 124.240.

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 244.811, og en balance pr. 31. december 2022, der udviser en egenkapital på TDKK 354.895.

Årets positive resultat er på niveau med det forventede, og er primært båret af at koncernen væsentligste udviklingsprojekt Nicolinehus i alt væsentlighed blev færdiggjort i 2022, hvor størstedelen er afhændet på statutidspunktet.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen har en beholdning af udlejningsenheder, der forventes solgt, samt et udviklingsprojekt, der forventes afhændet når der foreligger en ny lokalplan og en godkendt byggetilladelse forventeligt i foråret 2024. Under hensynstagen til den usikkerhed, der er til tidspunktet for salg af handelsejendomme og udviklingsprojektet forventes der et underskud i 2023 i niveauet MDKK 0-15 efter skat.

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	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		392.006	6.365	10.379	13.066
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-254	0	0
Bruttofortjeneste		392.006	6.111	10.379	13.066
Personaleomkostninger	1	-14.346	-13.103	-14.126	-12.908
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-369	-406	-207	-203
Andre driftsomkostninger		-3.146	0	0	0
Resultat før finansielle poster		374.145	-7.398	-3.954	-45
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	195.248	-12.762
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-7	-24	0	0
Finansielle indtægter	3	998	0	1.314	1.383
Finansielle omkostninger	4	-61.706	-50.844	-31.236	-30.269
Resultat før skat		313.430	-58.266	161.372	-41.693
Skat af årets resultat	5	-68.619	5.874	3.451	759
Årets resultat		244.811	-52.392	164.823	-40.934

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.157	1.104	1.139	910
Materielle anlægsaktiver	6	1.157	1.104	1.139	910
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	479.122	314.124
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	113	120	0	0
Finansielle anlægsaktiver		113	120	479.122	314.124
Anlægsaktiver		1.270	1.224	480.261	315.034
Færdigvarer og handelsvarer		60	159	60	84
Handelsejendomme		244.889	1.502.856	0	0
Varebeholdninger		244.949	1.503.015	60	84
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.326	30	41	8
Igangværende arbejder for fremmed regning		2.911	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	11.074	41.885
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		73	0	0	0
Andre tilgodehavender		527.903	38.029	2.496	237
Udskudt skatteaktiv	12	222	37.033	0	12.000
Selskabsskat		0	0	15.451	8
Periodeafgrænsningsposter	9	284	18.973	224	256
Tilgodehavender		533.719	94.065	29.286	54.394
Likvide beholdninger		230.103	115.861	7.782	9.684
Omsætningsaktiver		1.008.771	1.712.941	37.128	64.162
Aktiver		1.010.041	1.714.165	517.389	379.196

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital	10	1.022	1.022	1.022	1.022
Overført resultat		123.218	-41.605	123.218	-41.605
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		124.240	-40.583	124.240	-40.583
Minoritetsinteresser		230.655	150.667	0	0
Egenkapital		354.895	110.084	124.240	-40.583
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	9.277	5.974
Hensatte forpligtelser		0	0	9.277	5.974
Ansvarlig lånekapital		0	20.000	0	20.000
Leasingforpligtelser		46	92	46	92
Deposita		2.307	1.015	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	2.353	21.107	46	20.092

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Ansvarlig lånekapital	13	20.000	0	20.000	0
Kreditinstitutter		67	922.837	67	69
Leasingforpligtelser	13	46	46	46	46
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	40.632	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.722	44.801	1.593	1.230
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	5.565	4.759
Selskabsskat		25.939	0	0	0
Anden gæld		573.019	574.658	356.555	387.609
Kortfristede gældsforpligtelser		652.793	1.582.974	383.826	393.713
Gældsforpligtelser		655.146	1.604.081	383.872	413.805
Passiver		1.010.041	1.714.165	517.389	379.196
Resultatdisponering	11				
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	-41.605	-40.583	150.667	110.084
Årets resultat	0	164.823	164.823	79.988	244.811
Egenkapital 31. december	1.022	123.218	124.240	230.655	354.895

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.022	-41.605	-40.583	0	-40.583
Årets resultat	0	164.823	164.823	0	164.823
Egenkapital 31. december	1.022	123.218	124.240	0	124.240

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		244.811	-52.392
Reguleringer	15	129.675	26.976
Ændring i driftskapital	16	283.266	-524.611
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		657.752	-550.027
Renteindbetalinger og lignende		998	0
Renteudbetalinger og lignende		-61.707	-50.843
Pengestrømme fra ordinær drift		597.043	-600.870
Betalt selskabsskat		-5	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		597.038	-600.870
Køb af materielle anlægsaktiver		-434	-398
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-144
Salg af materielle anlægsaktiver		40	746
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	22.057
Salg af virksomhed		209.239	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		208.845	22.261
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		-691.523	542.377
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser		-46	-50
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-73	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	69.759
Minoritetsinteresser		0	2.250
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-691.642	614.336
Ændring i likvider		114.241	35.727
Likvider 1. januar		115.861	80.134
Likvider 31. december		230.102	115.861
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		68.430	48.726
Deponering		161.672	67.135
Likvider 31. december		230.102	115.861

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	12.694	11.358	12.474	11.163
Pensioner	952	919	952	919
Andre omkostninger til social sikring	172	232	172	232
Andre personaleomkostninger	528	594	528	594
	14.346	13.103	14.126	12.908
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	3.375	3.360	3.375	3.360
Bestyrelse	520	514	300	300
	3.895	3.874	3.675	3.660
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	15	15	15	15
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	369	406	207	203
	369	406	207	203

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	325	1.383
Renteindtægter associerede virksomheder	1	0	0	0
Andre finansielle indtægter	997	0	989	0
	998	0	1.314	1.383
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	207	184
Andre finansielle omkostninger	61.706	50.844	31.029	30.085
	61.706	50.844	31.236	30.269
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	25.087	0	-15.451	-8
Årets udskudte skat	43.532	-5.874	12.000	-751
	68.619	-5.874	-3.451	-759

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	2.626
Tilgang i årets løb	434
Afgang i årets løb	<u>-197</u>
Kostpris 31. december	<u>2.863</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.522
Årets afskrivninger	369
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-185</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.706</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.157</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>74</u>

Noter til årsregnskabet

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	1.928
Tilgang i årets løb	<u>434</u>
Kostpris 31. december	<u>2.362</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.016
Årets afskrivninger	<u>207</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.223</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.139</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>74</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	476.905	474.205
Tilgang i årets løb	0	2.750
Afgang i årets løb	-550	-50
Kostpris 31. december	<u>476.355</u>	<u>476.905</u>
Værdireguleringer 1. januar	-168.755	-142.801
Årets afgang	3.181	-14.692
Årets resultat	<u>159.064</u>	<u>-11.262</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-6.510</u>	<u>-168.755</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>9.277</u>	<u>5.974</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>479.122</u>	<u>314.124</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Bricks Ejendomme A/S	Aarhus	500	100%
Aktieselskabet af 27. august 2009	Aarhus	4.000	100%
Strandpromenaden A/S	Aarhus	1.000	75%
KPV Århus A/S	Aarhus	600	67%
KPV Århus II ApS	Aarhus	1.530	67%
Bricks Development A/S	Aarhus	400	55%
BE1 A/S	Aarhus	9.000	67%
Rødovre City ApS	Aarhus	50	67%
BE2 A/S	Aarhus	500	67%
Vestre Strandalle Risskov ApS (Solgt i 2022)	Aarhus	50	0%
Agerbæks have ApS (Solgt i 2022)	Aarhus	500	0%
Nicolinehus A/S	Aarhus	30.000	67%
Ejendomsselskabet Vermlandsgade 24 ApS	Aarhus	600	67%
Nicolinehus Nord ApS (Solgt i 2022)	Aarhus	40	0%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	144	0	0	0
Tilgang i årets løb	0	144	0	0
Kostpris 31. december	144	144	0	0
Værdireguleringer 1. januar	-24	0	0	0
Årets resultat	-7	-24	0	0
Værdireguleringer 31. december	-31	-24	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	113	120	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet af 12.5.2020 ApS	Aarhus	36%

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende formidlingshonorar, husleje, forsikringspræmier og abonnemeter.

Noter til årsregnskabet

10 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.022.000 aktier à nominelt TDKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi</u> TDKK
A-aktier	501.000	501
B-aktier	521.449	521
		<u>1.022</u>

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

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
11 Resultatdisponering				
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	79.988	-11.458	0	0
Overført resultat	164.823	-40.934	164.823	-40.934
	<u>244.811</u>	<u>-52.392</u>	<u>164.823</u>	<u>-40.934</u>

12 Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv 1. januar	37.033	27.545	12.000	11.248
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-43.532	5.874	7.246	752
Årets indregnede beløb	6.721	3.614	0	0
Udskudt skatteaktiv 31. december	<u>222</u>	<u>37.033</u>	<u>0</u>	<u>12.000</u>

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

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	20.000	0	20.000
Langfristet del	0	20.000	0	20.000
Inden for 1 år	20.000	0	20.000	0
	20.000	20.000	20.000	20.000
Leasingforpligtelser				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	46	92	46	92
Langfristet del	46	92	46	92
Inden for 1 år	46	46	46	46
	92	138	92	138
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.307	1.015	0	0
Langfristet del	2.307	1.015	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	2.307	1.015	0	0

14 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-998	0
Finansielle omkostninger	61.706	50.844
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	341	-18.018
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7	24
Skat af årets resultat	68.619	-5.874
	129.675	26.976
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	306.686	-520.292
Ændring i tilgodehavender	7.667	-14.744
Ændring i leverandører m.v.	-31.087	10.425
	283.266	-524.611
17 Pengestrømsopgørelse - salg af virksomhed		
Materielle anlægsaktiver	951.380	92.750
Tilgodehavender	19.521	0
Likvide beholdninger	0	7
Bankgæld	-231.247	0
Skatteforpligtelser	-5.862	-3.611
Øvrige gældsforpligtelser	-20.973	-67.082
Tilgodehavende salgssum	-503.580	0
	209.239	22.064
Overførte likvider, netto	0	-7
	209.239	22.057

Noter til årsregnskabet

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 2022 udgør TDKK 0 (31. december 2021: TDKK 1.386.500).

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 543.009 (31. december 2021: TDKK 1.361.468)

Koncernens Igangværende arbejder for fremmed regning er stillet til sikkerhed for anden gæld på TDKK 5.000 (31. december 2021: TDKK 0)

Koncernen har stillet leje garanti overfor 3. mand med en løbetid på 5 år med op til TDKK 5.000.

Eventualaktiver

Koncernen har et samlet skatteaktiv pr. 31. december 2022 på TDKK 4.371 (31. december 2021: TDKK 40.536). Heraf er TDKK 222 indregnet i balancen (31. december 2021: TDKK 37.033).

Selskabet har et skatteaktiv pr. 31 december 2022 på TDKK 2.144 (31. december 2021: TDKK 14.041). Heraf er TDKK 0 indregnet i balancen (31. december 2021: TDKK 12.000)

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)				
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for 1 år	85	90	85	90
	85	90	85	90
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 3-6 (3-18) måneder	411	337	411	337

Kautions- og garantiforpligtelser

Koncernen har pr. 31 december 2022 afgivet garantier med en samlet garantisum på TDKK 26.161 (31. december 2021: 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 frem til 24. januar 2023 stillet sikkerhed for tidligere datterselskabs engagement med realkreditinstitutter og kreditinstitutter for lån med en samlet forpligtelse på TDKK 189.379 (31. december 2021: TDKK 1.018.440).

Andre eventualforpligtelser

I forbindelse med koncernens handel og opførelse af ejendomme er TDKK 135.512 (31. december 2021: TDKK 41.021) af koncernens likvide beholdninger placeret på deponeringskonti.

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 2022 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 2022 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.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Resultatopgørelsen

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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 lønafhengige 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”.

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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Ejendomme

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 og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acantobetalinger fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver 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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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