
Bryg K/S

Mariane Thomsens Gade 1C, 3.5, DK-8000 Aarhus C

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Annual Report for 1 January - 31 December 2018

CVR-nr. 32 78 16 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/5 2019

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 13/5 2019*

John Skovbjerg Hansen
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 7
Company Information

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 9
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 11
Statement of Changes in Equity

Noter til årsregnskabet 12
Notes to the Financial Statements

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bryg K/S.

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Bryg K/S for the financial year 1 January - 31 December 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2018 of the Company and of the results of the Company operations for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Aarhus, den 13. maj 2019
Aarhus, 13 May 2019

Direktion ***Executive Board***

John Skovbjerg Hansen

Bestyrelse ***Board of Directors***

Rune Højby Kock

Rasmus Nørgaard

John Skovbjerg Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i Bryg K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bryg K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet 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.

To the limited partners of Bryg K/S

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Bryg K/S for the financial year 1 January - 31 December 2018, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 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 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.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

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 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.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- 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 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 selskabet ikke længe 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.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Aarhus, den 13. maj 2019

Aarhus, 13 May 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne30141

Anders Skøtt

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne42822

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Bryg K/S
Mariane Thomsens Gade 1C, 3.5
DK-8000 Aarhus C

Telefon: + 45 72 44 44 25
Telephone:
Hjemmeside: www.domis.dk
Website:

CVR-nr.: 32 78 16 08
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Stiftet: 1. marts 2010
Incorporated: 1 March 2010
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Financial year: 9th financial year
Hjemstedskommune: Aarhus
Municipality of reg. office: Aarhus

Komplementar
General Partner

Komplementarselskabet Simod Bryg ApS
Komplementarselskabet Simod Bryg ApS

Bestyrelse
Board of Directors

Rune Højby Kock
Rasmus Nørgaard
John Skovbjerg Hansen

Direktion
Executive Board

John Skovbjerg Hansen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
DK-8000 Aarhus C

Pengeinstitut
Bankers

Jyske Bank
Østergade 4
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttotab før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		-420.333	-6.123.342
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	2	1.607.651	17.203.430
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Gross profit</i>		1.187.318	11.080.088
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>	3	-87.500	-87.500
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		1.099.818	10.992.588
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		0	-5.943
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	0	509.687
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	5	-654.576	-12.970.383
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		445.242	-1.474.051

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Udlodning Domis K/S <i>Dividend Domis K/S</i>		76.034.007	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-75.588.765	-1.474.051
		445.242	-1.474.051

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	7	316.501.407	256.972.945
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	6	29.167	116.667
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		316.530.574	257.089.612
Tilgodehavende kommanditistindskud <i>Other receivables</i>		0	13.975.000
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		0	13.975.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		316.530.574	271.064.612
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	85.357.825
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		8.145.056	30.619
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		8.145.056	85.388.444
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		13.256.378	128.723.881
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		21.401.434	214.112.325
Aktiver <i>Assets</i>		337.932.008	485.176.937

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Kommanditselskabskapital <i>Share capital</i>		13.975.000	13.975.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		54.940.561	130.529.326
Egenkapital Equity		68.915.561	144.504.326
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		79.277.083	0
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	8	79.277.083	0
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		175.000.000	137.548.378
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		14.293.537	4.470.107
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	25.815.462
Anden gæld <i>Other payables</i>		445.827	172.838.664
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		189.739.364	340.672.611
Gældsforpligtelser Debt		269.016.447	340.672.611
Passiver Liabilities and equity		337.932.008	485.176.937
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	10		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Kommanditsel- skabskapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	13.975.000	130.529.326	144.504.326
Udlodning Domis K/S <i>Dividend Domis K/S</i>	0	-76.034.007	-76.034.007
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	445.242	445.242
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	13.975.000	54.940.561	68.915.561

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Væsentligste aktiviteter

Key activities

Virksomhedens aktivitet er køb og salg af fast ejendom, herunder at eje, udvikle og videresælge ejendomme beliggende Bryggervej, 8240 Risskov og Møller Meyersvej, 8240 Risskov.
The object of the Company is real estate purchase and sale, including ownership, development and resale of properties situated at Bryggervej, DK-8240 Risskov and Møller Meyersvej, DK-8240 Risskov.

	2018	2017
	DKK	DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
<i>Value adjustments of investment assets</i>		
Avance ved salg af investeringsejendomme	1.607.651	17.203.430
<i>Gain on sale of investment properties</i>		
	1.607.651	17.203.430
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
<i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	87.500	87.500
<i>Depreciation of property, plant and equipment</i>		
	87.500	87.500
4 Finansielle indtægter		
<i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	347.973
<i>Interest received from group enterprises</i>		
Andre finansielle indtægter	0	161.714
<i>Other financial income</i>		
	0	509.687

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2018 DKK	2017 DKK
5 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	0	1.174.784
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	654.576	11.795.599
	654.576	12.970.383
 6 Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
		DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>		262.500
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>		262.500
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>		145.833
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>		87.500
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>		233.333
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>		29.167
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris <i>Interest expenses recognised as part of cost</i>		0

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	179.164.838
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	72.871.315
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-14.950.505
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>237.085.648</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	77.808.108
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	1.607.651
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>79.415.759</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>316.501.407</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris <i>Interest expenses recognised as part of cost</i>	<u>7.328.103</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker og er indregnet til vurderet byggeretsmeterpris på TDKK 5.795 med tillæg af opførelsesomkostninger på investeringsejendomme.

Investment properties are measured at fair value. The fair value has been calculated by using generally accepted valuation methods and has been recognised at an assessed building right square metre price of DKK 5,795k added investment property construction costs.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

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

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2018	2017
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Subordinate loan capital		
Efter 5 år	79.277.083	0
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	79.277.083	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	79.277.083	0

Ansvarlig lånekapital vedrører finansiering af selskabets ejendomsprojekt. Lånene forfalder til betaling senest i år 2028 og forrentes med 8% p.a. Ledelsen forventer ikke indfrielse af lånene indenfor 5 år. Ansvarlig lånekapital er derfor præsenteret som langfristet gæld og er endvidere efterstillet selskabets øvrige kreditorer.

Subordinate loan capital relates to the funding of the Company's real estate project. The loans are due for repayment in 2028 at the latest and carry annual interest of 8%. Management does not expect the loans to be repaid within five years. Subordinate loan capital has therefore been presented as long-term debt and has moreover been subordinated to the Company's other creditors.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2018	2017
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Contingent assets, liabilities and other financial obligations		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Charges and security		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 430.100 (2017: TDKK 478.582), der giver pant i ejendomme under opførelse/investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 430,100 (2017: kDKK 478.582), providing security on land and buildings as well as other property, plant and equipment at a total carrying amount of</i>	316.501.407	256.972.945
Likvider med en regnskabsmæssig værdi af <i>Liquid funds at a total carrying amount of</i>	0	128.723.881

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet har afgivet betalingsgaranti overfor Aarhus Kommune i forbindelse med byggemodning af Kalkærvej 10. Garantibeløbet udgør TDKK 4.310.

The Company has issued a payment guarantee to the local authorities of Aarhus in connection with site development of Kalkærvej 10. The guarantee amounts to DKK 4,310k.

Selskabet har overfor bankforbindelse givet transport i 3. mands AB93-garanti på TDKK 40.500.

The Company has assigned a third-party AB93 guarantee of DKK 40,500k to its bank.

Selskabet har indgået entreprisekontrakt der pr. 31. december 2018 udgør en restforpligtelse på TDKK 204.951 overfor entreprenør i forbindelse med opførelsen af ejendomme.

The Company has entered into a construction contract with a remaining obligation of DKK 204,951k at 31 December 2018 to the contractor in connection with the construction of properties.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Bryg K/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

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.

The Annual Report of Bryg K/S for 2018 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2018 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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

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.

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 vedrørende lejeindtægter 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.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income Statement

Revenue

Revenue from rent is recognised in the income statement when delivery and transfer of risk to the buyer have been made before year end.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

Gross profit

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

Income from investments in subsidiaries

The item “Income from investments in subsidiaries” in the income statement includes the proportionate share of the profit for the year.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Balance Sheet

Investment properties and other property, plant and equipment

Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the construction of investment properties are recognised in cost over the construction period.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af ejendommene. Beregningen af markedsværdien er foretaget med udgangspunkt i en vurdering af dagsværdien på de byggeretter, som er tilknyttet selskabets grundareal ud fra prisindikationen i markedet med tillæg af faktisk afholdte direkte og indirekte projektomkostninger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

The Company's investment properties are measured at market value based on an annual assessment of the properties. The market value has been calculated on the basis of an assessment of the fair value of the building rights linked to the Company's site area based on the market price indication added direct and indirect project costs actually incurred.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

Impairment of fixed assets

Other property, plant and equipment

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured under the equity method.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende kommanditistindskud.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

The item "Investments in subsidiaries" in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses.

The total net revaluation of investments in subsidiaries is transferred upon distribution of profit to "Reserve for net revaluation under the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributed to the Parent Company and adjusted for other equity movements in the subsidiaries.

Subsidiaries with a negative net asset value are recognised at DKK 0. Any legal or constructive obligation of the Parent Company to cover the negative balance of the enterprise is recognised in provisions.

Fixed asset investments

Fixed asset investments consist of receivables from limited partners.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Financial debts

Loans, such as loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.