
Bryg K/S

Mariane Thomsens Gade 1C, 3., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 32 78 16 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/4 2017

Lars-Erik Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Bryg K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. april 2017

Direktion

Lars-Erik Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bryg K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

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 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.
- 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 længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 28. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bryg K/S Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 8000 Aarhus C Telefon: 72 44 44 25 Hjemmeside: www.domis.dk CVR-nr.: 32 78 16 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Komplementar	Komplementarselskabet Simod ApS
Direktion	Lars-Erik Larsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Lett Advokatfirma DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er som næringsdrivende med køb og salg af fast ejendom at eje, udvikle og videresælge ejendomme beliggende Bryggervej, 8240 Risskov og Møller Meyersvej, 8240 Risskov.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 458.174, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 145.978.377.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		44.728	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		0	-20.005
Andre eksterne omkostninger		-451.035	-257.324
Bruttoresultat før værdireguleringer		-406.307	-277.329
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	0	37.598.194
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-406.307	37.320.865
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-58.333	0
Resultat før finansielle poster		-464.640	37.320.865
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-13.437	-37.492
Finansielle indtægter		19.903	0
Årets resultat		-458.174	37.283.373

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-458.174	37.283.373
		-458.174	37.283.373

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	4	601.294.551	459.660.750
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	204.167	0
Projektomkostninger	3	0	23.631.750
Materielle anlægsaktiver		601.498.718	483.292.500
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	118.071	1.200.868
Tilgodehavende kommanditistindskud		13.975.000	13.975.000
Finansielle anlægsaktiver		14.093.071	15.175.868
Anlægsaktiver		615.591.789	498.468.368
Andre tilgodehavender		1.212.072	16.042.701
Tilgodehavender		1.212.072	16.042.701
Likvide beholdninger		35.016.124	1.537
Omsætningsaktiver		36.228.196	16.044.238
Aktiver		651.819.985	514.512.606

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kommanditselskabskapital		13.975.000	13.975.000
Overført resultat		132.003.377	132.461.551
Egenkapital	7	145.978.377	146.436.551
Kreditinstitutter		403.888.941	282.784.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.544.041	144.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.920.799	16.931.633
Anden gæld		58.487.827	68.214.907
Kortfristede gældsforpligtelser		505.841.608	368.076.055
Gældsforpligtelser		505.841.608	368.076.055
Passiver		651.819.985	514.512.606
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	37.598.194
	0	37.598.194
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	58.333	0
	58.333	0
3 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar		0
Tilgang i årets løb		262.500
Kostpris 31. december		262.500
Ned- og afskrivninger 1. januar		0
Årets afskrivninger		58.333
Ned- og afskrivninger 31. december		58.333
Regnskabsmæssig værdi 31. december		204.167
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris		0

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	299.488.456
Tilgang i årets løb	118.002.051
Overførsler i årets løb	<u>51.134.633</u>
Kostpris 31. december	<u>468.625.140</u>
Værdireguleringer 1. januar	160.172.294
Overførsler i årets løb	<u>-27.502.883</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>132.669.411</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>601.294.551</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker og er indregnet til vurderet byggeretsmeterpris på TDKK 5.750 med tillæg af opførelsesomkostninger på investeringsejendomme.

5 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2016 DKK	2015 DKK
Kostpris 1. januar	1.260.000	1.260.000
Afgang i årets løb	<u>-1.100.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>160.000</u>	<u>1.260.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-59.132	-21.640
Årets resultat	-70.887	-37.492
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	<u>88.090</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-41.929</u>	<u>-59.132</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>118.071</u>	<u>1.200.868</u>

Noter til årsregnskabet

5 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Bryg I ApS	Aarhus	80.000	100%
Bryg II ApS	Aarhus	80.000	100%

6 Tilgodehavende kommanditistindskud

Resthæftelse - 100 anparter á DKK 139.750	13.975.000	13.975.000
	13.975.000	13.975.000

7 Egenkapital

	Kommanditsel- skabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	13.975.000	132.461.551	146.436.551
Årets resultat	0	-458.174	-458.174
Egenkapital 31. december	13.975.000	132.003.377	145.978.377

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 583.190 (2015: TDKK 317.525), der giver pant i ejendomme under opførelse/investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	601.294.551	483.292.500
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Likvider med en regnskabsmæssig værdi af	35.016.124	1.537

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i selskaberne Domis Holding A/S, Domis K/S, Sylbæk K/S, SFV K/S og Resenbro K/S.

Selskabet har indgået aftale om byggeri på i alt 21.600 bygge etagemeter.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bryg K/S for 2016 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 2016 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.

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 finansiell 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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter, regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktions lønninger.

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.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

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.

Noter, regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede 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 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.