

---

# ***Bryg K/S***

Kystvejen 65, st., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 32 78 16 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/4 2016

Lars-Erik Larsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. april 2016

## Direktion

Lars-Erik Larsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i Bryg K/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bryg K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 21. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bryg K/S  
Kystvejen 65, st.  
8000 Aarhus C

Telefon: 72 44 44 25  
Hjemmeside: [www.domis.dk](http://www.domis.dk)

CVR-nr.: 32 78 16 08  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 6. 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  
Vester Allé 4  
8000 Aarhus C

**Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Østergade 4  
8000 Aarhus C

**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Domis Holding A/S.

# 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 2015 udviser et overskud på DKK 37.283.373, heraf værdireguleringer på DKK 37.598.194, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 146.436.551.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 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	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>0</b>	<b>822.055</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-20.005	-631.008
Andre eksterne omkostninger		-257.324	-125.404
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-277.329</b>	<b>65.643</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	37.598.194	95.071.217
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>37.320.865</b>	<b>95.136.860</b>
Personaleomkostninger	2	0	-190.434
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>37.320.865</b>	<b>94.946.426</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-37.492	-21.640
Finansielle indtægter	5	0	73.662
Finansielle omkostninger	6	0	-1.824.519
<b>Årets resultat</b>		<b>37.283.373</b>	<b>93.173.929</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udlodning for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		37.283.373	93.173.929
		<b>37.283.373</b>	<b>93.173.929</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	8	459.660.750	389.500.000
Projektomkostninger	7	23.631.750	9.170.146
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>483.292.500</b>	<b>398.670.146</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	1.200.868	1.238.360
Tilgodehavende kommanditistindskud	3	13.975.000	13.975.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>15.175.868</b>	<b>15.213.360</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>498.468.368</b>	<b>413.883.506</b>
Andre tilgodehavender	4	16.042.701	16.034.171
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.042.701</b>	<b>16.034.171</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.537</b>	<b>1.592</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.044.238</b>	<b>16.035.763</b>
<b>Aktiver</b>		<b>514.512.606</b>	<b>429.919.269</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kommanditselskabskapital		13.975.000	13.975.000
Overført resultat		132.461.551	95.178.178
<b>Egenkapital</b>	10	<b>146.436.551</b>	<b>109.153.178</b>
Kreditinstitutter		0	180.115.764
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>0</b>	<b>180.115.764</b>
Kreditinstitutter	11	282.784.516	52.948.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser		144.999	3.082.787
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.931.633	35.888.989
Anden gæld		68.214.907	48.730.227
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>368.076.055</b>	<b>140.650.327</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>368.076.055</b>	<b>320.766.091</b>
<b>Passiver</b>		<b>514.512.606</b>	<b>429.919.269</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	37.598.194	95.071.217
	<u><b>37.598.194</b></u>	<u><b>95.071.217</b></u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	188.610
Andre omkostninger til social sikring	0	1.824
	<u><b>0</b></u>	<u><b>190.434</b></u>
<b>3 Tilgodehavende kommanditistindskud</b>		
Resthæftelse - 100 anparter á DKK 139.750	13.975.000	13.975.000
	<u><b>13.975.000</b></u>	<u><b>13.975.000</b></u>
<b>4 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender er bestående af deponerede beløb hos tredjemand på DKK 16.000.000 samt øvrige tilgodehavender.		
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	48.835
Andre finansielle indtægter	0	24.827
	<u><b>0</b></u>	<u><b>73.662</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	50.954
Andre finansielle omkostninger	0	1.773.565
	<u>0</u>	<u>1.824.519</u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		Projektomkost- ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		9.170.146
Tilgang i årets løb		41.964.487
Kostpris 31. december		<u>51.134.633</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>0</u>
Årets nedskrivninger		<u>27.502.883</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>27.502.883</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>23.631.750</b></u>

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 4.860.754.

I alt er der aktiveret renteomkostninger på DKK 6.656.530.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	294.428.783
Tilgang i årets løb	5.059.673
Kostpris 31. december	<u>299.488.456</u>
Værdireguleringer 1. januar	95.071.217
Årets værdireguleringer	65.101.077
Værdireguleringer 31. december	<u>160.172.294</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>459.660.750</u></b>

### 9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2015	2014
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.260.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.260.000
Kostpris 31. december	<u>1.260.000</u>	<u>1.260.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-21.640	0
Årets resultat	-37.492	-21.640
Værdireguleringer 31. december	<u>-59.132</u>	<u>-21.640</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.200.868</u></b>	<b><u>1.238.360</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Bryg I P/S	Aarhus	500.000	100%
Bryg II P/S	Aarhus	500.000	100%
Komplementarselskabet Bryg I ApS	Aarhus	50.000	100%
Komplementarselskabet Bryg II ApS	Aarhus	50.000	100%
Bryg I ApS	Aarhus	80.000	100%
Bryg II ApS	Aarhus	80.000	100%

# Noter til årsregnskabet

## 10 Egenkapital

	Kommanditsel- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	13.975.000	95.178.178	109.153.178
Årets resultat	0	37.283.373	37.283.373
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>13.975.000</b>	<b>132.461.551</b>	<b>146.436.551</b>

## 11 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	180.115.764
Langfristet del	0	180.115.764
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	282.784.516	52.948.324
	<b>282.784.516</b>	<b>233.064.088</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 317.525 (TDKK 228.525), der giver pant i ejendomme under opførelse/investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	432.694.306	398.670.146
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Likvider med en regnskabsmæssig værdi af	1.537	1.592
Likvider med en regnskabsmæssig værdi af DKK 1.537 er, foruden selskabets mellemværende med bankforbindelser, ligeledes stillet til sikkerhed for mellemværende med bankforbindelser i selskaberne Åhusene Parkering ApS, Sylbæk K/S, SFV K/S og Resenbro K/S.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
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.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bryg K/S for 2015 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 2015 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.



# 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.

## **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.

#### ***Projektomkostninger***

Projektomkostninger måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelse, samt direkte og indirekte omkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

# 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.

## Tilgodehavender

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

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## 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 nominel værdi.