

---

# **Bryg K/S**

Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5, DK-8000 Aarhus  
C

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2020**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2020*

---

CVR-nr. 32 78 16 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/6 2021

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 21/6 2021*

Kent Juhl Nielsen  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2020 of the Company and of the results of the Company operations for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Aarhus, den 21. juni 2021  
*Aarhus, 21 June 2021*

### **Direktion** ***Executive Board***

John Skovbjerg Hansen

### **Bestyrelse** ***Board of Directors***

Rune Højby Kock

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bryg K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 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 2020, 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.
- 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.

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.
- 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 disclo-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

sion. 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.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder notoplysningerne, 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 21. juni 2021

*Aarhus, 21 June 2021*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne30141

sures 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.

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.

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: + 45 72 44 44 25*  
Hjemmeside: [www.domis.dk](http://www.domis.dk)  
*Website: www.domis.dk*

CVR-nr.: 32 78 16 08  
*CVR No: 32 78 16 08*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 1. marts 2010  
*Incorporated: 1 March 2010*  
Regnskabsår: 11. regnskabsår  
*Financial year: 11st 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  
Thomas Ebbe Riise-Jakobsen  
John Skovbjerg Hansen

**Direktion**  
*Executive Board*

John Skovbjerg Hansen

**Revision**  
*Auditors*

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>1.762.061</b>	<b>-125.395</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	2	60.564.250	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit</i>		<b>62.326.311</b>	<b>-125.395</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>		0	-29.167
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>62.326.311</b>	<b>-154.562</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	226.176	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-14.565.138	-20.000
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>47.987.349</b>	<b>-174.562</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		47.987.349	-174.562
		<b>47.987.349</b>	<b>-174.562</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		662.675.134	544.607.931
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>662.675.134</b>	<b>544.607.931</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	6	50.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>50.000</b>	<b>0</b>
<i>Fixed asset investments</i>			
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>662.725.134</b>	<b>544.607.931</b>
<i>Fixed assets</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		15.432.240	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		68.564	7.363
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.500.804</b>	<b>7.363</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.055.921</b>	<b>1.589.091</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>38.556.725</b>	<b>1.596.454</b>
<i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>701.281.859</b>	<b>546.204.385</b>
<i>Assets</i>			

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Kommanditselskabskapital <i>Share capital</i>		13.975.000	13.975.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		102.753.348	54.765.999
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>116.728.348</b>	<b>68.740.999</b>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		121.127.324	92.100.790
Deposita og forudbetalt leje <i>Prepayments received from customers</i>		6.333.454	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	7	<b>127.460.778</b>	<b>92.100.790</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		450.679.174	359.674.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		5.128.995	7.768.645
Deposita <i>Deposits</i>		0	206.650
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.284.564	17.713.198
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>457.092.733</b>	<b>385.362.596</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>584.553.511</b>	<b>477.463.386</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>701.281.859</b>	<b>546.204.385</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	9		

## 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	54.765.999	68.740.999
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	47.987.349	47.987.349
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>13.975.000</b>	<b>102.753.348</b>	<b>116.728.348</b>

# 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.*

Covid19 pandemien har ikke haft, og forventes ikke at få, væsentlig indvirkning på selskabets aktiviteter og resultatet heraf.  
*The Covid19 pandemic did not have and is not expected to have significant influence on the company's activities and the result herof.*

### 2 Værdiregulering af investeringsaktiver

#### Value adjustments of investment assets

Værdireguleringer af investeringsejendomme  
*Value adjustments of investment properties*

	2020 DKK	2019 DKK
	60.564.250	0
	<b>60.564.250</b>	<b>0</b>

### 3 Finansielle indtægter

#### Financial income

Renteindtægter tilknyttede virksomheder  
*Interest received from group enterprises*

	2020 DKK	2019 DKK
	226.176	0
	<b>226.176</b>	<b>0</b>

### 4 Finansielle omkostninger

#### Financial expenses

Andre finansielle omkostninger  
*Other financial expenses*

	14.565.138	20.000
	<b>14.565.138</b>	<b>20.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	465.192.171
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	79.127.210
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-21.624.256
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	522.695.125
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	79.415.759
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	60.564.250
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	139.980.009
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b>662.675.134</b>
	<hr/>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris <i>Interest expenses recognised as part of cost</i>	25.907.797
	<hr/>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 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 (DCF) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

*Investment properties are measured at fair value. The fair value has been calculated by using generally accepted valuation methods (DCF) based on management's expectations of future cash flows, return requirements, etc. The year's fair value adjustment is recognized in the income statement.*

	2020 DKK
Budgetperiode (år) <i>Budget period</i>	10
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2%
Exit yield <i>Exit yield</i>	4,25%
Initial yield <i>Initial yield</i>	4,25%

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 opgjort til DKK 526 mio. som er vurderet af en uafhængig valuar.

*The fair value of investment properties at 31 December 2020 calculated at DKK 526 million which is assessed by an independent assessor.*

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.

*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.*

Investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi er opgjort til DKK 137 mio. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker og er indregnet til vurderet byggeretsmeterpris på DKK 5.750 med tillæg af opførelsesomkostninger på investeringsejendomme.

*Investment properties in progress are measured at fair value are calculated at DKK 137 million. 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 5,750k added investment property construction costs.*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
<i>Investments in subsidiaries</i>		
Tilgang i årets løb	50.000	0
<i>Additions for the year</i>		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:  
*Investments in subsidiaries are specified as follows:*

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>	<i>Share capital</i>	<i>Votes and ownership</i>
Risskov Brynet Parkering 5 K/S	Aarhus	50.000	100%



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 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:*

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
<b>Subordinate loan capital</b>		
Efter 5 år	121.127.324	92.100.790
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	121.127.324	92.100.790
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>121.127.324</b>	<b>92.100.790</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
<b>Prepayments received from customers</b>		
Mellem 1 og 5 år	6.333.454	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	6.333.454	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>6.333.454</b>	<b>0</b>

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

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
<i>Charges and security</i>		
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 (2019: TDKK 430.100), 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 (2019: kDKK 430.100), providing security on land and buildings as well as other property, plant and equipment at a total carrying amount of</i>	662.675.134	544.607.931
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
<i>Other contingent liabilities</i>		
Selskabet har afgivet betalingsgaranti overfor Aarhus Kommune i forbindelse med byggemodning af Kalkærvej 10. Garantibeløbet udgør TDKK 4.310. <i>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.</i>		
Selskabet har overfor bankforbindelse givet transport i 3. mands AB93-garanti på TDKK 40.500. <i>The Company has assigned a third-party AB93 guarantee of DKK 40,500k to its bank.</i>		
Selskabet har forpligtet sig til en totalentreprisensum på TDKK 58.453 inkl. moms (2019: 57.824) overfor totalentreprenøren vedrørende opførelse af byggeprojektet. <i>The Company has given a commitment to the contractor for an amount totalling TDKK 58.453 incl. VAT (2019: 57.824) related to the construction of the building project.</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Bryg K/S for 2020 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 2020 er aflagt i DKK.

#### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

#### 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.

The Annual Report of Bryg K/S for 2020 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 2020 are presented in DKK.

#### Consolidated financial statements

With reference to section 110 of the Danish Financial Statements Act, no consolidated financial statements are prepared.

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

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 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.

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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

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

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

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### **Expenses for raw materials and consumables**

Expenses for raw materials and consumables primarily include operating expenses for the year.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

#### **Other external expenses**

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

#### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

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

#### **Gross profit**

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

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Amortisation, depreciation and impairment losses**

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

#### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

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

#### **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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Finansielle poster

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

## Balancen

#### 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.

#### Financial income and expenses

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

## Balance Sheet

#### 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

### 9 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.

#### 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.

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.

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.

#### Investments in subsidiaries

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

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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

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.

#### 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

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.

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.

#### Receivables

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

#### 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.