

Bryggerhaven Ølstykke ApS

Hellevangen 45, 2760 Måløv
CVR-nr. 40 12 19 78

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.05.22

Bjørn Carsten Skouenby
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 20

Selskabet

Bryggerhaven Ølstykke ApS
c/o Investeringselskabet af 12. juni 2013 ApS
Hellevangen 45
2760 Måløv
Hjemsted: Ballerup
CVR-nr.: 40 12 19 78
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Bjørn Carsten Skouenby

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Bryggerhaven Ølstykke ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 11. maj 2022

Direktionen

Bjørn Carsten Skouenby

Til kapitalejeren i Bryggerhaven Ølstykke ApS

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Bryggerhaven Ølstykke ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Som anført i note 1, er selskabets projekt vedrørende ejendomsudvikling af Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke, overtaget til DKK 64.500.000 i april 2022. Projektet er i balancen medtaget med DKK 69.948.226 og der er derfor indikationer på nedskrivningsbehov. Som følge af, at selskabet blev taget under rekonstruktion, har vi ikke kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for den medtagne værdi af projektet pr. balancedagen, men vi henviser til den efterfølgende overdragelse i april 2022 til DKK 64.500.000.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, som beskriver, at selskabet efter regnskabsårets afslutning er taget under rekonstruktion, hvorfor selskabets årsregnskab for 2020 først er udarbejdet i maj 2022.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

OVERTRÆDELSE AF MOMSLOVGIVNINGEN

I strid med momsloven er der i årets løb ikke indsendt momsangivelser til Skattestyrelsen rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Momsangivelserne er dog indsendt behørigt efter fristen.

Søborg, den 11. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne34079

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve og værdiudvikle på ejendommen Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -392.270 mod DKK 183.806 for tiden 27.12.18 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK -158.464.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er det blevet besluttet at udleje selskabets færdiggjorte ejendomme. Dette formålsskifte vil fremadrettet medføre en omklassificering af selskabets grunde og bygninger fra varebeholdninger til anlægsaktiver. Formålsskiftet vil desuden resultere i en væsentlig momsreguleringsforpligtelse for den del af ejendommen, der udgøres af beboelsesejendomme og således forøge selskabets likviditetstræk og kostprisen for ejendommen.

Selskabet blev taget under rekonstruktionsbehandling den 28.05.21. Rekonstruktionen blev afsluttet den 12.04.22 ved at kreditorerne accepterede en tvangsakkord. Som en del af rekonstruktionen er det aftalt, at selskabets væsentligste aktiv, som udgøres af ejendomsudviklingen Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke overdrages til selskabets væsentligste kreditor Jorton A/S ved en virksomhedsoverdragelse.

Efter planen skal selskabet derefter likvideres.

Note		27.12.18	2020	31.12.19
			DKK	DKK
	Bruttoresultat		-665.896	207.800
2	Andre finansielle indtægter		177.693	45.919
	Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-15.625
	Andre finansielle omkostninger		-12.819	-937
	Resultat før skat		-501.022	237.157
	Skat af årets resultat		108.752	-53.351
	Årets resultat		-392.270	183.806
Forslag til resultatdisponering				
	Overført resultat		-392.270	183.806
	I alt		-392.270	183.806

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Varer under fremstilling	0	15.571.057
	Fremstillede varer og handelsvarer	69.948.226	0
3	Varebeholdninger i alt	69.948.226	15.571.057
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.736.540
	Udskudt skatteaktiv	55.401	0
	Andre tilgodehavender	9.635.584	627.418
	Tilgodehavender i alt	9.690.985	3.363.958
	Likvide beholdninger	253.998	26.557
	Omsætningsaktiver i alt	79.893.209	18.961.572
	Aktiver i alt	79.893.209	18.961.572

		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-208.464	183.806
	Egenkapital i alt	-158.464	233.806
	Hensættelser til udskudt skat	0	53.351
4	Andre hensatte forpligtelser	240.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	240.000	53.351
5	Anden gæld	0	17.444.154
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	17.444.154
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	63.225.976	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.377.899	1.230.261
	Gæld til tilknyttede virksomheder	203.112	0
	Anden gæld	4.686	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	79.811.673	1.230.261
	Gældsforpligtelser i alt	79.811.673	18.674.415
	Passiver i alt	79.893.209	18.961.572

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	50.000	183.806	233.806
Forslag til resultatdisponering	0	-392.270	-392.270
Saldo pr. 31.12.20	50.000	-208.464	-158.464

1. Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er det blevet besluttet at udleje selskabets færdiggjorte ejendomme. Dette formålsskifte vil fremadrettet medføre en omklassificering af selskabets grunde og bygninger fra varebeholdninger til anlægsaktiver. Formålsskiftet vil desuden resultere i en væsentlig momsreguleringsforpligtelse for den del af ejendommen, der udgøres af beboelsesejendomme og således forøge selskabets likviditetstræk og kostprisen for ejendommen.

Selskabet blev taget under rekonstruktionsbehandling den 28.05.21. Rekonstruktionen blev afsluttet den 12.04.22 ved at kreditorerne accepterede en tvangsakkord. Som en del af rekonstruktionen er det aftalt, at selskabets væsentligste aktiv, som udgøres af ejendomsudviklingen Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke overdrages til selskabets væsentligste kreditor Jorton A/S ved en virksomhedsoverdragelse.

Efter planen skal selskabet derefter likvideres.

		27.12.18
	2020	31.12.19
	DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	177.693	45.919
----------------------------------	---------	--------

3. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	5.779.620	806.500
Varer under fremstilling	0	15.571.057
Fremstillede varer og handelsvarer	69.948.226	0
I alt	69.948.226	15.571.057

4. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	240.000	0
----------------------------	---------	---

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Anden gæld	63.225.976	0	63.225.976	17.444.154
I alt	63.225.976	0	63.225.976	17.444.154

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 60.500, der giver pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 69.948.

Til sikkerhed for gæld til andre kreditorer på t.DKK 60.200 er der givet virksomhedspant på t.DKK 1.000 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, motorkøretøjer, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, varebeholdninger og landbrugsbesætninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt drivmidler og andre hjælpeoffer.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og byggeprojekter for egen regning. Byggeprojekter måles til kostprisen for grunde og bygninger med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger. Renter af lån til at finansiere køb og opførelse indregnes i kostprisen. Såfremt nettorealisationseværdien skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.