
Risskov Brynet DOI K/S

Mariane Thomsens Gade 1C, 3.5, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 28/9 2017 - 31/12 2018)

CVR-nr. 38 97 16 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 13/5 2019

John Skovbjerg Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 28. september 2017 - 31. december 2018 7

Balance 31. december 2018 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. september 2017 - 31. december 2018 for Risskov Brynet DOI K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. maj 2019

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Per Lilholt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Risskov Brynet DOI K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. september 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Risskov Brynet DOI K/S for regnskabsåret 28. september 2017 - 31. december 2018, 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 kommanditselskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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 kommanditselskabets 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 13. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne23430

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommanditselskabet | Risskov Brynet DOI K/S Mariane Thomsens Gade 1C, 3.5 8000 Aarhus C CVR-nr.: 38 97 16 62 Regnskabsperiode: 28. september - 31. december Stiftet: 28. september 2017 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus |
| Komplementar | Komplementarselskabet SIMOD ApS |
| Direktion | John Skovbjerg Hansen Per Lilholt |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er som næringsdrivende med køb og salg samt udlejning af fast ejendom at eje, udvikle og udleje ejendommen matr. nr. 10ao Vejlbj By, Vejlbj, beliggende Møllehatten, 8240 Risskov

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på DKK 427.081, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 327.081.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

28. september 2017 - 31. december 2018

| | 28/9 2017 - 31/12 2018 |
|-----------------------------|---------------------------|
| Note | DKK |
| Andre eksterne omkostninger | -427.081 |
| Bruttoresultat | -427.081 |
| Årets resultat | -427.081 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | |
|-------------------|-----------------|
| Overført resultat | -427.081 |
| | -427.081 |

Balance 31. december 2018

| | Note | 2018 DKK |
|---------------------------------------------------|------|--------------------|
| Aktiver | | |
| Investeringsejendomme | | 268.995.325 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 268.995.325 |
| Anlægsaktiver | | 268.995.325 |
| Andre tilgodehavender | | 3.856.163 |
| Tilgodehavender | | 3.856.163 |
| Likvide beholdninger | | 87.513 |
| Omsætningsaktiver | | 3.943.676 |
| Aktiver | | 272.939.001 |
| Passiver | | |
| Selskabskapital | | 100.000 |
| Overført resultat | | -427.081 |
| Egenkapital | 4 | -327.081 |
| Kreditinstitutter | | 219.550.241 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.507.962 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 22.953.248 |
| Anden gæld | | 29.254.631 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 273.266.082 |
| Gældsforpligtelser | | 273.266.082 |
| Passiver | | 272.939.001 |
| Going concern | 1 | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | |
| Nærtstående parter | 6 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | |

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet er afhængig af tilførsel af yderligere finansiering i form af kapitalforhøjelse eller anden finansiering i forbindelse med opførsel af ejendomme.

Aktieselskabet CBH har i henhold til det af ledelsen godkendte budget givet tilsagn om, at selskabet er indstillet på at ville tilføre yderligere likviditet til Risskov Brynet DOI K/S i takt med, at opførsel af ejendomme i Risskov Brynet DOI K/S kræver likviditet.

2 Finansielle omkostninger

| | 28/9 2017 - 31/12 2018 |
|--------------------------------|---------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Andre finansielle omkostninger | 3.940.853 |
| Aktivering af renter | <u>-3.940.853</u> |
| | <u>0</u> |

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi - under opførsel

| | Investerings- ejendomme |
|----------------------------------------------------|----------------------------|
| | DKK |
| Tilgang i årets løb | <u>268.995.325</u> |
| Kostpris 31. december | <u>268.995.325</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>268.995.325</u> |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | <u>3.940.854</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets erhvervsjendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: De budgetterede nettolejeindtægter udgør TDKK 3.337, hvor der er en forventet årlig tomgangsleje på 5% af lejeindtægterne. De budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 50. Afkastkravet for erhvervsjendomme er fastsat til 5,5%. Dagsværdien er reduceret med 6 måneders forventet tomgangsleje på 6 måneder, idet ejendommen ikke er fuld udlejet. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2018 TDKK 57.800.

Dagsværdien for selskabets supermarked er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 6.998. De budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 1.001. Afkastkravet er for ejendommen fastsat til 5,25%. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2018 TDKK 113.200

Dagsværdien for selskabets boligejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 6.052 og de budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 904. Afkastkravet er for ejendommen fastsat til 4,1%. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2018 TDKK 124.000.

Ejendommene er færdigopført i foråret 2019. Der er pr. 31. december 2018 TDKK 26.000 i omkostninger til færdiggørelse af byggeriet.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 28. september | 0 | 0 | 0 |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 100.000 | 0 | 100.000 |
| Årets resultat | 0 | -427.081 | -427.081 |
| Egenkapital 31. december | 100.000 | -427.081 | -327.081 |

2018
DKK

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en entreprisekontrakt, som pr. 31. december udgør

16.107.675

Andre eventualforpligtelser

Selskaberne Risskov Brynet DOI K/S, Risskov Brynet V K/S samt Risskov Brynet VI K/S har stillet sikkerhed med ejerpantebreve i udviklingsprojektet Risskov Brynet som tværgående sikkerhed for bankgæld.

Selskaberne Domis Holding A/S, Domis K/S, Sylbæk K/S, Resenbro K/S samt SFV K/S har afgivet selvskyldnerkaution for mellemværende med pengeinstituttet.

6 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| Navn | Hjemsted |
|-----------|----------|
| Domis K/S | Aarhus |

Koncernrapporten for Domis K/S kan rekvireres på følgende adresse:

Mariane Thomsensgade 1C, 3.5
8000 Aarhus C

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Risskov Brynet DOI K/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017/18 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsejendomme under udførelse

Investeringsejendomme under udførelse udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme under udførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger og direkte omkostninger tilknyttet anskaffelsen herunder lønninger, renter og øvrige henførbare omkostninger i opførselsperioden.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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