

---

# ***Risskov Brynet DOI K/S***

Mariane Thomsens Gade 1C, 3.5., 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 38 97 16 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 4 /6 2020

John Skovbjerg Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 7

Balance 31. december 2019 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. juni 2020

## 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 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Risskov Brynet DOI K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.

## 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 4. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

# Selskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	Risskov Brynet DOI K/S Mariane Thomsens Gade 1C, 3.5. 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 38 97 16 62 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet SIMOD ApS
<b>Direktion</b>	John Skovbjerg Hansen Per Lilholt
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 5.973.493, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 5.646.412.



# Resultatopgørelse

## 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 DKK	28/9 2017 - 31/12 2018 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>5.886.761</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver og avance ved salg	2	9.754.016	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-693.558	0
Andre eksterne omkostninger		-2.776.129	-427.081
<b>Bruttoresultat</b>		<b>12.171.090</b>	<b>-427.081</b>
Finansielle omkostninger	3	-6.197.597	0
<b>Årets resultat</b>		<b>5.973.493</b>	<b>-427.081</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.973.493	-427.081
		<b>5.973.493</b>	<b>-427.081</b>

## Balance 31. december 2019

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		176.300.000	268.995.325
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>176.300.000</b>	<b>268.995.325</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>176.300.000</b>	<b>268.995.325</b>
Andre tilgodehavender		448.228	3.856.163
<b>Tilgodehavender</b>		<b>448.228</b>	<b>3.856.163</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>159.922</b>	<b>87.513</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>608.150</b>	<b>3.943.676</b>
<b>Aktiver</b>		<b>176.908.150</b>	<b>272.939.001</b>

## Balance 31. december 2019

### Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		5.546.412	-427.081
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>5.646.412</b>	<b>-327.081</b>
Deposita		201.750	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>201.750</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		114.499.089	219.550.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		977.157	1.507.962
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.709.233	22.953.248
Anden gæld		30.860.845	29.254.631
Periodeafgrænsningsposter		13.664	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>171.059.988</b>	<b>273.266.082</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>171.261.738</b>	<b>273.266.082</b>
<b>Passiver</b>		<b>176.908.150</b>	<b>272.939.001</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets erhvervslejere bliver væsentligt påvirket af Covid-19 udbruddet, men det er endnu for tidligt at kunne udtale sig om, hvorvidt og i givet fald, hvilken effekt Covid-19 vil have på lejeindtægter og indtjeningen i 2020.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har en tilstrækkelig likviditet.

	2019 DKK	28/9 2017 - 31/12 2018 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og avance ved salg</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.664.065	0
Avance ved salg af ejerlejligheder	12.418.081	0
	<b>9.754.016</b>	<b>0</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.147.738	0
Andre finansielle omkostninger	5.049.859	3.707.430
Aktivering af renter	0	-3.707.430
	<b>6.197.597</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	268.995.324
Tilgang i årets løb	20.968.391
Afgang i årets løb	-110.999.650
Kostpris 31. december	<u>178.964.065</u>
Årets værdireguleringer	<u>-2.664.065</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-2.664.065</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>176.300.000</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>1.518.167</u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for selskabets erhvervsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

De budgetterede nettolejeindtægter udgør TDKK 3.493, hvor der er en forventet årlig tomgangsleje på 5% af lejeindtægterne. De budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 80. Afkastkravet for erhvervsejendomme er fastsat til 5,50%. Dagsværdien er reduceret med 12 måneders forventet tomgangsleje på ikke-udlejede lejemål, idet ejendommen ikke er fuldt udlejet pr. 31. december 2019. Selskabets erhvervsejendomme har pr. 31. december 2019 en dagsværdi på TDKK 57.800.

Der er for selskabets supermarked indgået aftale omkring salg efter balancedagen. Baseret på den indgåede aftale er der foretaget dagsværdiregulering til aftalt handelsværdi, som udgør TDKK 118.500.

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	-427.081	-327.081
Årets resultat	<u>0</u>	<u>5.973.493</u>	<u>5.973.493</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>5.546.412</u></b>	<b><u>5.646.412</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 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:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	201.750	0
Langfristet del	201.750	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>201.750</b>	<b>0</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Lejeforpligtelser

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 90 mdr.	937.500	0
--	---------	---

### Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en entreprisekontrakt, som pr. 31. december udgør	0	16.107.675
---	---	------------

### Andre eventualforpligtelser

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

Selskaberne Domis Holding A/S og Domis K/S har afgivet selvskyldnerkaution for mellemværende med pengeinstituttet.

# Noter til årsregnskabet

## 8 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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Risskov Brynet DOI K/S for 2019 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 2019 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Finansielle poster

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

## Balancen

### Investerings ejendomme

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

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

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.

Dagsværdien pr. 31. december 2019 er på en del af selskabets investeringsejendom, baseret på en individuel handelsværdi, som en ny ejer har betalt for selskabet efter regnskabsårets udløb.

For den resterende del af investeringsejendommen, er der anvendt skøn 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af 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 rentekomkostning over låneperioden.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.