
Risskov Brynet DOI K/S

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 38 97 16 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 10/5 2021

John Skovbjerg Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 7

Balance 31. december 2020 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. maj 2021

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

Vi har revideret årsregnskabet for Risskov Brynet DOI 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 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 10. maj 2021

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: 1. januar - 31. december 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

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 2020 udviser et underskud på DKK 6.223.212, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på DKK 576.800.

Konsekvensen af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", har stor betydning for verdensøkonomien.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Kapitalberedskabet

Moderselskabet Domis K/S og Aktieselskabet CBH har tilkendegivet, at man vil yde økonomisk støtte i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift og afvikling af økonomiske forpligtelser.

For nærmere omtale af kapitalberedskabet henvises til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Nettoomsætning		2.861.777	5.886.761
Værdireguleringer af investeringsaktiver og avance ved salg	2	-4.840.740	9.754.016
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-411.905	-693.558
Andre eksterne omkostninger		-1.108.367	-2.776.129
Bruttoresultat		-3.499.235	12.171.090
Finansielle omkostninger	3	-2.723.977	-6.197.597
Årets resultat		-6.223.212	5.973.493

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-6.223.212	5.973.493
		-6.223.212	5.973.493

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		56.100.000	176.300.000
Materielle anlægsaktiver	4	56.100.000	176.300.000
Anlægsaktiver		56.100.000	176.300.000
Andre tilgodehavender		940.019	448.228
Periodeafgrænsningsposter		31.310	0
Tilgodehavender		971.329	448.228
Likvide beholdninger		720.184	159.922
Omsætningsaktiver		1.691.513	608.150
Aktiver		57.791.513	176.908.150

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		-676.800	5.546.412
Egenkapital		-576.800	5.646.412
Ansvarlig lånekapital		14.400.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		31.818.148	0
Deposita		738.147	201.750
Langfristede gældsforpligtelser	5	46.956.295	201.750
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.772.198	0
Kreditinstitutter		11.677	114.499.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser		285.100	977.157
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.109.471	24.709.233
Anden gæld		233.572	30.860.845
Periodeafgrænsningsposter		0	13.664
Kortfristede gældsforpligtelser		11.412.018	171.059.988
Gældsforpligtelser		58.368.313	171.261.738
Passiver		57.791.513	176.908.150
Kapitalberedskab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	100.000	5.546.412	5.646.412
Årets resultat	0	-6.223.212	-6.223.212
Egenkapital 31. december	100.000	-676.800	-576.800

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Domis K/S og Aktieselskabet CBH har givet tilsagn om, at selskaberne pr. 31. december 2020 er indstillet på at ville tilføre yderligere likviditet op til DKK 4 mio. til Risskov Brynet DOI K/S i takt med, at det er nødvendigt for at finansiere Risskov Brynet DOI K/S' fremtidige drift og afvikling af økonomiske forpligtelser.

Den økonomiske støtte er minimum givet frem til den 31. maj 2022.

	2020 DKK	2019 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og avance ved salg		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-5.198.924	-2.664.065
Avance ved salg af ejendomme	358.184	12.418.081
	-4.840.740	9.754.016

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.514.748	1.147.738
Andre finansielle omkostninger	1.209.229	5.049.859
	2.723.977	6.197.597

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	178.964.065
Tilgang i årets løb	3.498.924
Afgang i årets løb	<u>-113.910.821</u>
Kostpris 31. december	<u>68.552.168</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.664.065
Årets værdireguleringer	-5.198.924
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>-4.589.179</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-12.452.168</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>56.100.000</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>702.825</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 3.493, hvor der er en forventet årlig tomgangsleje på 5% af lejeindtægterne. De budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 80. Afkastkravet for erhvervsjendomme er fastsat til 5,50%. Dagsværdien er reduceret med 12 måneders forventet tomgangsleje og lejespecifikke omkostninger på ikke-udlejede lejemål, idet ejendommen ikke er fuldt udlejet pr. 31. december 2020. Selskabets erhvervsjendomme har pr. 31. december 2020 en dagsværdi på TDKK 56.100.

Noter til årsregnskabet

5 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:

	2020 DKK	2019 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	14.400.000	0
Langfristet del	14.400.000	0
Inden for 1 år	0	0
	14.400.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	24.697.849	0
Mellem 1 og 5 år	7.120.299	0
Langfristet del	31.818.148	0
Inden for 1 år	1.772.198	0
	33.590.346	0
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	738.147	201.750
Langfristet del	738.147	201.750
Inden for 1 år	0	0
	738.147	201.750

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	56.100.000	0
Lejeforpligtelser		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 80 mdr. (90 mdr.)	833.333	937.500

7 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
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

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Risskov Brynet DOI 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.

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.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

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

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

Investeringsejendomme 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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.