

---

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

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

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 38 97 16 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 18/5 2022

Nemanja Stankovic  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. maj 2022

## Direktion

Elsebeth Gutheil Stoker  
direktør

John Skovbjerg Hansen

# 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 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Risskov Brynet DOI K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 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.

## 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.
- 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 18. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

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>	Elsebeth Gutheil Stoker John Skovbjerg Hansen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består af køb og salg af fast ejendom med henblik på at udvikle og videresælge ejendomme.

## Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 67.262, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på DKK 644.063.

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

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>2.640.131</b>	<b>2.861.777</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-289.329	-411.905
Andre eksterne omkostninger		-983.824	-1.108.367
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.366.978</b>	<b>1.341.505</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver og avance ved salg	1	0	-4.840.740
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.366.978</b>	<b>-3.499.235</b>
Finansielle indtægter		3.093	0
Finansielle omkostninger	2	-1.437.333	-2.723.977
<b>Resultat før skat</b>		<b>-67.262</b>	<b>-6.223.212</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-67.262</b>	<b>-6.223.212</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-67.262	-6.223.212
		<b>-67.262</b>	<b>-6.223.212</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		56.923.104	56.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>56.923.104</b>	<b>56.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>56.923.104</b>	<b>56.100.000</b>
Andre tilgodehavender		372.301	940.019
Periodeafgrænsningsposter		55.093	31.310
<b>Tilgodehavender</b>		<b>427.394</b>	<b>971.329</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.643.212</b>	<b>720.184</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.070.606</b>	<b>1.691.513</b>
<b>Aktiver</b>		<b>59.993.710</b>	<b>57.791.513</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		-744.063	-676.800
<b>Egenkapital</b>		<b>-644.063</b>	<b>-576.800</b>
Ansvarlig lånekapital		14.400.000	14.400.000
Gæld til realkreditinstitutter		30.021.076	31.818.148
Kreditinstitutter		2.803.349	0
Deposita		936.481	738.147
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>48.160.906</b>	<b>46.956.295</b>
Ansvarlig lånekapital	4	710.137	0
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.797.072	1.772.198
Kreditinstitutter	4	120.864	11.677
Leverandører af varer og tjenesteydelser		173.100	285.100
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.497.420	9.109.471
Anden gæld		178.274	233.572
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.476.867</b>	<b>11.412.018</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>60.637.773</b>	<b>58.368.313</b>
<b>Passiver</b>		<b>59.993.710</b>	<b>57.791.513</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	-676.801	-576.801
Årets resultat	0	-67.262	-67.262
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>100.000</b>	<b>-744.063</b>	<b>-644.063</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver og avance ved salg</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-5.198.924
Avance ved salg af investeringsejendomme	0	358.184
	<b>0</b>	<b>-4.840.740</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	422.890	1.514.748
Andre finansielle omkostninger	1.014.443	1.209.229
	<b>1.437.333</b>	<b>2.723.977</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		68.552.168
Tilgang i årets løb		823.104
Kostpris 31. december		69.375.272
Værdireguleringer 1. januar		-12.452.168
Værdireguleringer 31. december		-12.452.168
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>56.923.104</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris		702.825
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>		

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 3.348 (2020: TDKK 3.319), hvoraf der er en forventet årlig tomgangsleje på 5% af lejeindtægterne. De budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 195 (TDKK 80). Afkastkravet for erhvervsejendomme er fastsat til 5,25% (2020: 5,50%). Dagsværdien er reduceret med 12 måneders forventet tomgangsleje og lejespecifikke omkostninger på ikke-udlejede lejemål på TDKK 3.156 (2020: TDKK 2.803), idet ejendommen ikke er fuldt udlejet pr. 31. december 2021. Selskabets erhvervsejendomme har pr. 31. december 2021 en dagsværdi på TDKK 56.923 (2020: TDKK 56.100).

## 4 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:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Mellem 1 og 5 år	14.400.000	14.400.000
Langfristet del	14.400.000	14.400.000
Inden for 1 år	710.137	0
	<b>15.110.137</b>	<b>14.400.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	22.841.227	24.697.849
Mellem 1 og 5 år	7.179.849	7.120.299
Langfristet del	30.021.076	31.818.148
Inden for 1 år	1.797.072	1.772.198
	<b>31.818.148</b>	<b>33.590.346</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.295.031	0
Mellem 1 og 5 år	508.318	0
Langfristet del	<u>2.803.349</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	120.864	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	11.677
Kortfristet del	<u>120.864</u>	<u>11.677</u>
	<b><u>2.924.213</u></b>	<b><u>11.677</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	936.481	738.147
Langfristet del	<u>936.481</u>	<u>738.147</u>
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>936.481</u></b>	<b><u>738.147</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev på i alt TDKK TDKK 34.540 der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	56.923.104	56.100.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 3.000 der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	56.923.104	0
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 68 mdr.	708.356	833.333

## 6 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Domis K/S	Aarhus



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Risskov Brynet DOI K/S for 2021 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 2021 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.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

## Balancen

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

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.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og 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.