
Risskov Brynet DOI K/S

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

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 38 97 16 62

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på
kommanditselskabets
ordinære
generalforsamling
den 20/3 2024

Nemanja Stankovic
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 20. marts 2024

Direktion

Nemanja Stankovic

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 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Risskov Brynet DOI K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisoreres 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.

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.

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 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 C, den 20. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

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 |
| Direktion | Nemanja Stankovic John Skovbjerg Hansen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C |
| Komplementar | Komplementarselskabet Simod ApS |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 1.970.461 | 1.950.010 |
| | | DKK | DKK |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | -1.400.000 | -7.023 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 570.461 | 1.942.987 |
| Finansielle indtægter | | 884 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -2.797.180 | -1.727.557 |
| Årets resultat | | -2.225.835 | 215.430 |

Resultatdisponering

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -2.225.835 | 215.430 |
| | -2.225.835 | 215.430 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | | 56.500.000 | 57.900.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 56.500.000 | 57.900.000 |
| Anlægsaktiver | | 56.500.000 | 57.900.000 |
| Andre tilgodehavender | | 37.298 | 474.392 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 43.809 | 58.242 |
| Tilgodehavender | | 81.107 | 532.634 |
| Likvide beholdninger | | 534.036 | 1.358.958 |
| Omsætningsaktiver | | 615.143 | 1.891.592 |
| Aktiver | | 57.115.143 | 59.791.592 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | | -2.254.468 | -28.633 |
| Egenkapital | | -2.154.468 | 71.367 |
| | | | |
| Ansvarlig lånekapital | | 14.400.000 | 14.400.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 27.583.605 | 28.789.543 |
| Kreditinstitutter | | 2.770.541 | 2.688.370 |
| Deposita | | 1.339.483 | 1.065.320 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 46.093.629 | 46.943.233 |
| | | | |
| Ansvarlig lånekapital | 4 | 1.258.652 | 1.465.644 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4 | 1.261.083 | 1.326.045 |
| Kreditinstitutter | 4 | 5.432 | 123.302 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 190.658 | 166.195 |
| Anden gæld | | 10.460.157 | 9.695.806 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 13.175.982 | 12.776.992 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 59.269.611 | 59.720.225 |
| | | | |
| Passiver | | 57.115.143 | 59.791.592 |
| | | | |
| Kapitalberedskab | 1 | | |
| Væsentligste aktiviteter | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |
| Nærtstående parter | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 100.000 | -28.633 | 71.367 |
| Årets resultat | 0 | -2.225.835 | -2.225.835 |
| Egenkapital 31. december | 100.000 | -2.254.468 | -2.154.468 |

Noter til årsregnskabet

1. Kapitalberedskab

Selskabet har pr. 31. december 2023 tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen vil blive reetableret i løbet af en korteret årrække via løbende indtjening.

Selskabets ledelse vurderer, at kapitalberedskabet er sikret.

2. Væsentligste aktiviteter

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

3. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 70.359.191 |
| Kostpris 31. december | 70.359.191 |
| Værdireguleringer 1. januar | -12.459.191 |
| Årets værdireguleringer | -1.400.000 |
| Værdireguleringer 31. december | -13.859.191 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 56.500.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 56.500.000 | 57.900.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | -1.400.000 | -7.023 |
| Budgettede lejeindtægter inkl. tomgang | 3.583.000 | 3.488.000 |
| Budgettede driftsomkostninger | -185.000 | -185.000 |
| Afkastkrav | 5,8% | 5,5% |
| Ekstraordinære korrektioner | -1.880.000 | -2.712.000 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 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: | | |
| Ansvarlig lånekapital | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 14.400.000 | 14.400.000 |
| Langfristet del | 14.400.000 | 14.400.000 |
| Inden for 1 år | 1.258.652 | 1.465.644 |
| | <u>15.658.652</u> | <u>15.865.644</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 21.965.803 | 23.048.953 |
| Mellem 1 og 5 år | 5.617.802 | 5.740.590 |
| Langfristet del | 27.583.605 | 28.789.543 |
| Inden for 1 år | 1.261.083 | 1.326.045 |
| | <u>28.844.688</u> | <u>30.115.588</u> |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 2.745.134 | 2.169.810 |
| Mellem 1 og 5 år | 25.407 | 518.560 |
| Langfristet del | 2.770.541 | 2.688.370 |
| Inden for 1 år | 5.432 | 123.302 |
| | <u>2.775.973</u> | <u>2.811.672</u> |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.339.483 | 1.065.320 |
| Langfristet del | 1.339.483 | 1.065.320 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | <u>1.339.483</u> | <u>1.065.320</u> |

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer i tilfælde af konkurs.

Noter til årsregnskabet

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Realkreditpantebrev på i alt TDKK 34.540 der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 56.500.000 | 57.900.000 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Ejerpantebrev på i alt TDKK 3.000 der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 56.500.000 | 57.900.000 |
| Leje- og leasingforpligtelser | | |
| Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 44 mdr. | 458.348 | 583.352 |

6. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

| <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> |
|--------------------------------|-----------------|
| Domis ApS, CVR-nr. 44 08 41 63 | Aarhus |

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Risskov Brynet DOI K/S for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

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.