
Risskov Brynet Delområde 5+9 P/S

c/o Bryg K/S, Marianne Thomsens Gade 1C, 3. 5.,
DK-8000 Aarhus C

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021

Annual Report for 1 January - 31 December 2021

CVR-nr. 42 52 74 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på partnerselska-
bets ordinære generalfor-
samling den 31/3 2022

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 31/3 2022*

Nemanja Stankovic
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Risskov Brynet Delområde 5+9 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 31. marts 2022
Aarhus C, 31 March 2022

Direktion *Executive Board*

John Skovbjerg Hansen

Bestyrelse *Board of Directors*

John Skovbjerg Hansen

Rune Højby Kock

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Risskov Brynet Delområde 5+9 P/S for the financial year 1 January - 31 December 2021.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2021 of the Company and of the results of the Company operations for 2021.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til partnerne i Risskov Brynet Delområde 5+9 P/S

To the of Risskov Brynet Delområde 5+9 P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Risskov Brynet Delområde 5+9 P/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 partnerselskabet 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

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Risskov Brynet Delområde 5+9 P/S for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 partnerselskabets 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 partnerselskabet, 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

Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit pro-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 partnerselskabets 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder note-
- cedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

oplysningerne, 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 31. marts 2022

Aarhus, 31 March 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne30141

the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne42822

Selskabsoplysninger

Company Information

Partnerselskabet

The Company

Risskov Brynet Delområde 5+9 P/S
c/o Bryg K/S, Marianne Thomsens Gade 1C, 3. 5.
DK-8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42 52 74 08

CVR No: 42 52 74 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Hjemstedskommune: Aarhus

Municipality of reg. office: Aarhus

Fuldt ansvarlig deltager

Fully responsible participant

Komplementarselskabet Simod Bryg ApS

Komplementarselskabet Simod Bryg ApS

Bestyrelse

Board of Directors

John Skovbjerg Hansen

Rune Højby Kock

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

Direktion

Executive Board

John Skovbjerg Hansen

Revision

Auditors

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Nobelparken

Jens Chr. Skous Vej 1

DK-8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2021 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		21.730.334
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		128.960.598
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses regarding investment properties</i>		-3.890.814
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-2.568.294
Bruttoresultat <i>Gross profit/loss</i>		144.231.824
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		-50.000
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	1.806.484
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-17.818.203
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		128.170.105

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		128.170.105
		128.170.105

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2021 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		753.500.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	4	753.500.000
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	5	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	6	14.269.847
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		14.269.847
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		767.769.847
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		15.759
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		183.633
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		199.392
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		12.994.026
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		13.193.418
Aktiver <i>Assets</i>		780.963.265

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2021 DKK
Partnerselskabskapital <i>Limited partnership capital</i>		400.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		214.439.567
Egenkapital Equity		214.839.567
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		131.325.667
Deposita og forudbetalt leje <i>Deposits and prepaid rent</i>		8.460.923
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	7	139.786.590
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		421.706.881
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		2.904.904
Anden gæld <i>Other payables</i>		705.760
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		1.019.563
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		426.337.108
Gældsforpligtelser Debt		566.123.698
Passiver Liabilities and equity		780.963.265
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8	
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	9	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	10	

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Partnerselskabskapital <i>Limited partnership capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Apportindskud i forbindelse med stiftelse <i>non-cash contribution concerning formation of entity</i>	400.000	86.269.462	0	86.669.462
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	128.170.105	128.170.105
Overført fra overkurs ved emission <i>Transfer from share premium account</i>	0	-86.269.462	86.269.462	0
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	400.000	0	214.439.567	214.839.567

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Væsentligste aktiviteter

Key activities

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje, udvikle og videresælge ejendommene matr.nr. 10cx og matr.nr. 10cv, Vejlbj By, Vejlbj med tilhørende parkeringskælder, herunder via besiddelse af kapitalandelene i selskaber, der forstår sådan aktivitet.

The company's key activity is to own, develop and resell the properties matr. No. 10cx and matr.no. 10cv, Vejlbj By, Vejlbj with associated parking basement, including through possession of the shares in companies that understand such activity.

Covid-19 pandemien har ikke haft, og forventes ikke at få, væsentlig indvirkning på selskabets aktiviteter og resultatet heraf.

The Covid-19 pandemic did not have and is not expected to have significant influence on the company's activities and the result hereof.

	<u>2021</u> DKK
2 Finansielle indtægter	
Financial income	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.801.152
<i>Interest received from group enterprises</i>	
Andre finansielle indtægter	5.332
<i>Other financial income</i>	
	<u>1.806.484</u>
3 Finansielle omkostninger	
Financial expenses	
Nedskrivning af finansielle aktiver	2.911.437
<i>Impairment losses on financial assets</i>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.409.192
<i>Interest paid to group enterprises</i>	
Andre finansielle omkostninger	6.497.574
<i>Other financial expenses</i>	
	<u>17.818.203</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	624.539.402
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>624.539.402</u>
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	128.960.598
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>128.960.598</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>753.500.000</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris <i>Interest expenses recognised as part of cost</i>	<u>32.329.977</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF-beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav mv. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF-calculations) based on management's expectations for future cash flows, return requirements, etc. The fair value adjustment for the year has been recognised in the Income Statement.

	2021
	DKK
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år
Stigning i markedsleje <i>Increase in market rent</i>	2%
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	5,625%
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2%
Exit yield <i>Exit yield</i>	3,625%

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er beregnet af en uafhængig valuar.

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 beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

The fair value of investment properties at 31 December 2021 has been assessed by an independent assessor.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2021 DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	50.000
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	50.000
Årets nedskrivninger, netto <i>Revaluations for the year, net</i>	-50.000
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	-50.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:
Investments in subsidiaries are specified as follows:

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>
Risskov Brynet Parkering 5 K/S	Aarhus	50.000	100%

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Other fixed asset investments

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i> DKK
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	23.737.090
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>23.737.090</u>
Årets nedskrivninger <i>Impairment losses for the year</i>	9.467.243
Nedskrivninger 31. december <i>Impairment losses at 31 December</i>	<u>9.467.243</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>14.269.847</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2021
	DKK
Ansvarlig lånekapital	
Subordinate loan capital	
Efter 5 år	131.325.667
<i>After 5 years</i>	
Langfristet del	131.325.667
<i>Long-term part</i>	
Inden for 1 år	0
<i>Within 1 year</i>	
	131.325.667
Deposita og forudbetalt leje	
Deposits and prepaid rent	
Mellem 1 og 5 år	8.460.923
<i>Between 1 and 5 years</i>	
Langfristet del	8.460.923
<i>Long-term part</i>	
Inden for 1 år	0
<i>Within 1 year</i>	
	8.460.923

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2021

DKK

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Pant og sikkerhedsstillelse

Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:
The following assets have been placed as security with bankers

Ejerpantebreve på i alt TDKK 438.400, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af 753.500.000
Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 438,400k, providing security on investment properties at a total carrying amount of

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet har overfor bankforbindelse givet transport i 3. mands AB93-garanti på TDKK 40.500.
The Company has assigned a third-party AB93 guarantee of DKK 40,500k to its bank.

Selskabet har til sikkerhed for byggekredit på TDKK 277.000 og kassekredit på TDKK 83.000 i Jyske Bank givet transport i tilgodehavender hos Risskov Brynet Parkering 5 K/S.
As security for a building credit of DKK 277,000k and an overdraft facility of DKK 83,000k in Jyske Bank, the Company has provided guarantee in receivable from Risskov Brynet Parkering 5 K/S.

Selskabet har til sikkerhed for byggekredit på TDKK 277.000 og kassekredit på TDKK 83.000 i Jyske Bank, pantsat andele i Risskov Brynet Parkering 5 K/S på nominelt TDKK 50.
As security for construction credit of DKK 277,000k and overdraft facility of DKK 83,000k in Jyske Bank, the Company has pledged limited partnership capital in Risskov Brynet Parkering 5 K/S with a nominal value of DKK 50k.

Selskabet har forpligtet sig til en totalentreprisesum på TDKK 2.370 inkl. moms over for totalentreprenøren vedrørende opførsel af byggeprojekt.
The Company has given a commitment to the contractor for an amount totalling DKK 2,370k incl. VAT related to the construction of the building project.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Nærtstående parter

Related parties

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company:

Navn

Name

Hjemsted

Place of registered office

NREP Nordic Strategies Fund II LP

Luxembourg

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Risskov Brynet Delområde 5+9 P/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da 2021 er selskabets første regnskabsår indeholder resultatopgørelsen og balancen samt noter ingen sammenligningstal.

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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og for-

The Annual Report of Risskov Brynet Delområde 5+9 P/S for 2021 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

As 2021 is the company's first financial year, the income statement and balance sheet as well as notes do not include comparative figures.

The Financial Statements for 2021 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

pligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat.

described for each item below.

Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income Statement

Revenue

Revenue from rental income is recognised in the income statement at amounts relating to the financial year when revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits will flow to the Company. Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse 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.

Investeringsejendomme under opførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme under opførelse omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, kom-

Expenses regarding investment properties

Expenses regarding investment properties contains primarily the annual operating costs.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for administration as well as office expenses, etc.

Income from investments in subsidiaries

The item “Income from investments in subsidiaries” in the income statement includes the proportionate share of the profit for the year.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Balance Sheet

Investment properties in progress

Investment properties in progress constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties in progress are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties in progress comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, compo-

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

ponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme under opførelse indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig

nents and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the construction of investment properties in progress are recognised in cost over the construction period.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured under the equity method.

The item "Investments in subsidiaries" in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition.

The total net revaluation of investments in subsidiaries is transferred upon distribution of profit to "Reserve for net revaluation under the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributed to the Parent Company and adjusted for other equity movements in the subsidiaries.

Subsidiaries with a negative net asset value are

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttet virksomheder.

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.

Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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.

recognised at DKK 0. Any legal or constructive obligation of the Parent Company to cover the negative balance of the enterprise is recognised in provisions.

Other fixed asset investments

Other fixed asset investments consist of receivables from group enterprises.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Receivables from group enterprises

Receivables from group enterprises comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Financial debts

Loans, such as loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting Policies (continued)*

Periodeafgrænsningsposter

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

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.