

Risskov Brynet DOI K/S

Helga Pedersens Gade 63, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 38 97 16 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære generalforsamling
den 27/03/2026

Nemanja Stankovic
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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 2025 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 2025 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. marts 2026

Direktion

Nemanja Stankovic

Jens Møller Boeriis

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 2025 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Risskov Brynet DOI K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 27. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	Risskov Brynet DOI K/S Helga Pedersens Gade 63 8000 Aarhus C CVR-nr: 38 97 16 62 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Nemanja Stankovic Jens Møller Boeriis
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Komplementar	Komplementarselskabet Simod ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste før værdiregulering		3.111.885	2.385.404
Værdiregulering af investeringsaktiver		-750.000	-1.900.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		2.361.885	485.404
Finansielle indtægter		0	1.847
Finansielle omkostninger	4	-2.520.669	-2.924.346
Årets resultat		-158.784	-2.437.095

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-158.784	-2.437.095
	-158.784	-2.437.095

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		54.600.000	54.600.000
Materielle anlægsaktiver	5	54.600.000	54.600.000
Anlægsaktiver		54.600.000	54.600.000
Andre tilgodehavender		90.850	232.679
Periodeafgrænsningsposter		399	488
Tilgodehavender		91.249	233.167
Likvide beholdninger		1.051.144	139.016
Omsætningsaktiver		1.142.393	372.183
Aktiver		55.742.393	54.972.183

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		-4.850.347	-4.691.563
Egenkapital		-4.750.347	-4.591.563
Ansvarlig lånekapital		14.400.000	14.400.000
Gæld til realkreditinstitutter		24.540.331	26.116.917
Kreditinstitutter		2.589.426	2.657.584
Deposita		1.694.870	1.380.145
Langfristede gældsforpligtelser	6	43.224.627	44.554.646
Ansvarlig lånekapital	6	2.863.664	2.041.585
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.543.783	1.455.363
Kreditinstitutter	6	68.544	83.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.265	116.482
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.976.665	397.208
Anden gæld		740.192	10.915.149
Kortfristede gældsforpligtelser		17.268.113	15.009.100
Gældsforpligtelser		60.492.740	59.563.746
Passiver		55.742.393	54.972.183
Kapitalberedskab	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	100.000	-4.691.563	-4.591.563
Årets resultat	0	-158.784	-158.784
Egenkapital 31. december	100.000	-4.850.347	-4.750.347

Noter til årsregnskabet

1. Kapitalberedskab

Selskabet har pr. 31. december 2025 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

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

3. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	19.726	0
Andre finansielle omkostninger	2.500.943	2.924.346
	2.520.669	2.924.346

5. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	70.359.191
Tilgang i årets løb	750.000
Kostpris 31. december	71.109.191
Værdireguleringer 1. januar	-15.759.191
Årets værdireguleringer	-750.000
Værdireguleringer 31. december	-16.509.191
Regnskabsmæssig værdi 31. december	54.600.000

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	54.600.000	54.600.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-750.000	-1.900.000
Budgettede lejeindtægter	3.608.000	3.855.000
Budgettede driftsomkostninger	249.000	338.000
Afkastkrav	6,2%	6,5%

6. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
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	2.863.664	2.041.585
	17.263.664	16.441.585
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	17.885.858	19.833.540
Mellem 1 og 5 år	6.654.473	6.283.377
Langfristet del	24.540.331	26.116.917
Inden for 1 år	1.543.783	1.455.363
	26.084.114	27.572.280

Noter til årsregnskabet

6. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

(DKK)	2025	2024
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.160.430	2.271.727
Mellem 1 og 5 år	428.996	385.857
Langfristet del	2.589.426	2.657.584
Inden for 1 år	68.544	83.313
	2.657.970	2.740.897
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.694.870	1.380.145
Langfristet del	1.694.870	1.380.145
Inden for 1 år	0	0
	1.694.870	1.380.145

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
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:	54.600.000	54.600.000
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:	54.600.000	54.600.000
Leje- og leasingforpligtelser		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 20 mdr.	208.334	333.334

Noter til årsregnskabet

8. 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

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Risskov Brynet DOI K/S for 2025 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 2025 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.

Bruttofortjeneste

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.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma CBRE A/S.

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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, herunder husleje mv.

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.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominel værdi.