



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PROJEKTFORMIDLING VEST APS**  
**SVENDSGADE 62 ST. TH., 6700 ESBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juni 2024

---

Alfred Gram

CVR-NR. 13 61 55 35

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Projektformidling Vest ApS Svendsgade 62 st. th. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 13 61 55 35
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Alfred Gram
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Projektformidling Vest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 1. juni 2024

Direktion:

---

Alfred Gram

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Projektformidling Vest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projektformidling Vest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 1. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Smedegaard Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af køb og salg af fast ejendom.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>536.608</b>	<b>533.305</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-100.000	-100.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>436.608</b>	<b>433.305</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	17.329	15.531
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-125.579	-89.344
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>328.358</b>	<b>359.492</b>
Skat af årets resultat.....	3	-72.219	-79.085
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>256.139</b>	<b>280.407</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		256.139	280.407
<b>I ALT</b> .....		<b>256.139</b>	<b>280.407</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		11.800.000	11.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>11.800.000</b>	<b>11.900.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.800.000</b>	<b>11.900.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	879.671
Andre tilgodehavender.....		50.224	11.712
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>50.224</b>	<b>891.383</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>50.224</b>	<b>891.383</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.850.224</b>	<b>12.791.383</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		2.267.519	2.011.380
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.392.519</b>	<b>2.136.380</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		38.339	20.831
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>38.339</b>	<b>20.831</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.534.621	8.697.013
Deposita.....		205.140	203.940
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>8.739.761</b>	<b>8.900.953</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		163.097	163.411
Gæld til pengeinstitutter.....		268.468	1.238.644
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.732	15.018
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	52.618
Selskabsskat.....		54.731	73.082
Anden gæld.....		187.577	190.446
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>679.605</b>	<b>1.733.219</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.419.366</b>	<b>10.634.172</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.850.224</b>	<b>12.791.383</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	2.011.380	2.136.380
Forslag til resultatdisponering.....		256.139	256.139
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.267.519</b>	<b>2.392.519</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	17.329	15.531	
	<b>17.329</b>	<b>15.531</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	170	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	125.579	89.174	
	<b>125.579</b>	<b>89.344</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	54.731	73.082	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-20	-3	
Regulering af udskudt skat.....	17.508	6.006	
	<b>72.219</b>	<b>79.085</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		12.136.460	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>12.136.460</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....		-236.460	
Årets opskrivninger .....		-100.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>-336.460</b>	

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... 11.800.000**  
 Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabets ejendom er en blandet erhvervs- og boligejendom beliggende centralt i Esbjerg. Ejendommen har 1 erhvervslejemål og 13 boligejemål, der i al væsentlighed er udlejet. Det samlede areal udgør 550 m<sup>2</sup>.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 553 t.kr., og den anvendte afkastsats ved måling udgør 4,70%.

En ændring af afkastsatsen med 0,5 procentpoint vil ændre værdien med ca. 1.265 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.697.718	163.097	7.930.530	8.860.424	
Deposita.....	205.140	0	0	203.940	
	<b>8.902.858</b>	<b>163.097</b>	<b>7.930.530</b>	<b>9.064.364</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Alfred Gram ejendomme A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendommen. Der er overfor bankforbindelse afgivet hensigts erklæring omkring pantsætningsforbud for ejendommen.					
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.800 t.kr.					
 <b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling</b>					 <b>8</b>
Selskabets investeringsejendom er målt til 11.800 t.kr. Den anvendte afkastsats ved måling udgør 4,7%. En ændring af afkastsatsen med 0,5% vil ændre værdien med 1.265 t.kr.					
Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og den af ledelsen fastsatte afkastsats. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatsen ændres, kan det medføre behov for regulering.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektformidling Vest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.