



Tlf.: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**PROJEKTSKABET NAVERVEJ APS**

**VESTERGADE 41, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 20. april 2022

---

Steen Zaulich

**CVR-NR. 30 54 77 56**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Projektselskabet Navervej ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 54 77 56 Stiftet: 18. juni 2007 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steen Zaulich
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Dalgasgade 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. april 2022

Direktion:

---

Steen Zaulich

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Projektselskabet Navervej ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Projektselskabet Navervej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 20. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommen omfatter en kontorejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>109.826</b>	<b>128.262</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		33.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>142.826</b>	<b>128.262</b>
Finansielle omkostninger.....	2	-27.275	-12.387
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>115.551</b>	<b>115.875</b>
Skat af årets resultat.....	3	-25.421	-20.744
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>90.130</b>	<b>95.131</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		90.130	95.131
<b>I ALT</b> .....		<b>90.130</b>	<b>95.131</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		2.299.000	2.266.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>2.299.000</b>	<b>2.266.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.299.000</b>	<b>2.266.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	983
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		104.220	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>104.220</b>	<b>983</b>
Likvide beholdninger.....		359.856	26.047
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>464.076</b>	<b>27.030</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.763.076</b>	<b>2.293.030</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.212.795	1.122.665
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.337.795</b>	<b>1.247.665</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		214.185	192.722
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>214.185</b>	<b>192.722</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.033.596	454.468
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.033.596</b>	<b>454.468</b>
Realkreditlån.....		70.906	66.377
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.120	16.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		65.478	276.733
Selskabsskat.....		3.958	10.049
Anden gæld.....		25.038	28.516
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>177.500</b>	<b>398.175</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.211.096</b>	<b>852.643</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.763.076</b>	<b>2.293.030</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	1.122.665	1.247.665
Forslag til resultatdisponering.....		90.130	90.130
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.212.795</b>	<b>1.337.795</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	4.900	5.319	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	22.375	7.068	
	<b>27.275</b>	<b>12.387</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.958	10.049	
Regulering af udskudt skat.....	21.463	10.695	
	<b>25.421</b>	<b>20.744</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		1.997.948	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>1.997.948</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		268.052	
Årets værdireguleringer.....		33.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>301.052</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>2.299.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Kontorejendom	
Dagsværdi 31. december 2021.....		2.266.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		33.000	

Selskabets investeringsejendom omfatter en kontorejendom beliggende i Sunds udenfor Herning. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast udgør 169 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 463 kr. samt årlige driftsomkostninger inklusiv vedligeholdelse på 25 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,0 - 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.104.503	70.907	765.990	520.845	
	<b>1.104.503</b>	<b>70.907</b>	<b>765.990</b>	<b>520.845</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 SZ INVEST ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 1.128 tkr. pr. statusdagen, er der udstedt pantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.299 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektselskabet Navervej ApS for 2021 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

### Nettoomsætning

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 til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.