

# Projekt Ejendomme ApS

Holmsøvej 34, 9690 Fjerritslev  
CVR-nr. 31 08 70 31

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.10.24

Mads Røge Eldrup  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Projekt Ejendomme ApS  
Holmsøvej 34  
9690 Fjerritslev  
Hjemsted: Fjerritslev  
CVR-nr.: 31 08 70 31  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Mads Røge Eldrup

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Projekt Ejendomme 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. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 14. oktober 2024

**Direktionen**

Mads Røge Eldrup

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Projekt Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projekt Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

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 lovgivningen.

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.

Thisted, den 14. oktober 2024

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Galsgaard  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34272

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med projektudvikling, køb, salg og udlejning af fast ejendom, bygge- og anlægsarbejder, herunder opførelse af boliger samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK 2.695.496 mod DKK 2.505.085 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.807.604.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.096.702</b>	<b>1.515.575</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.096.702</b>	<b>1.515.575</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.279.453	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.376.155</b>	<b>1.515.575</b>
1 Finansielle indtægter	0	2.456.097
2 Finansielle omkostninger	-1.919.984	-759.937
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.456.171</b>	<b>3.211.735</b>
Skat af årets resultat	-760.675	-706.650
<b>Årets resultat</b>	<b>2.695.496</b>	<b>2.505.085</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.695.496	2.505.085
<b>I alt</b>	<b>2.695.496</b>	<b>2.505.085</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	45.700.000	32.962.297
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.700.000</b>	<b>32.962.297</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.700.000</b>	<b>32.962.297</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	919.580	919.580
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>919.580</b>	<b>919.580</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.952.388
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	272.778
	Tilgodehavende selskabsskat	12.749	0
	Andre tilgodehavender	0	39.964
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.749</b>	<b>2.265.130</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>6.525.610</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>932.329</b>	<b>9.710.320</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>46.632.329</b>	<b>42.672.617</b>

	30.06.24	30.06.23
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	9.727.604	7.032.108
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.807.604</b>	<b>7.112.108</b>
Hensættelser til udskudt skat	879.913	106.489
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>879.913</b>	<b>106.489</b>
4 Gæld til realkreditinstitutter	20.558.080	14.941.463
4 Selskabsskat	0	653.405
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.558.080</b>	<b>15.594.868</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	478.860	387.250
Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.042.879	10.041.075
Modtagne forudbetalinger fra kunder	88.202	17.115
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.615	41.153
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.562.822	8.188.180
Deposita	485.744	308.990
Selskabsskat	653.405	765.468
Anden gæld	69.205	109.921
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.386.732</b>	<b>19.859.152</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.944.812</b>	<b>35.454.020</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>46.632.329</b>	<b>42.672.617</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24			
Saldo pr. 01.07.23	80.000	7.032.108	7.112.108
Forslag til resultatdisponering	0	2.695.496	2.695.496
Saldo pr. 30.06.24	80.000	9.727.604	9.807.604

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	16.828
Renteindtægter i øvrigt	0	124
Øvrige finansielle indtægter	0	2.439.145
Øvrige finansielle indtægter	0	2.439.269
I alt	0	2.456.097

**2. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	308.213	158.274
Renteomkostninger i øvrigt	1.166.928	547.043
Øvrige finansielle omkostninger	444.843	54.620
Øvrige finansielle omkostninger	1.611.771	601.663
I alt	1.919.984	759.937

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.23	32.962.297
Tilgang i året	9.458.250
Kostpris pr. 30.06.24	42.420.547
Dagsværdireguleringer i året	3.279.453
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.24	3.279.453
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	45.700.000

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	478.860	18.877.065	21.036.940	15.328.713
Selskabsskat	0	0	0	653.405
I alt	478.860	18.877.065	21.036.940	15.982.118

## 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.24	45.700.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.279.453

For boligejendomme beliggende i Dronninglund er der anvendt følgende forudsætninger;  
Afkastkrav på 6,27%.

Der er ingen tomgang.

Lejeniveauet for 2023/24 er anvendt i beregningen.

Omkostningerne udgør kr. 156.736.

For erhversejendom beliggende i Nordjylland er der anvendt følgende forudsætninger;

Afkastkrav på 11,44%.

Der er ingen tomgang.

Lejeniveauet for 2023/24 er anvendt i beregningen.

Omkostningerne udgør kr. 25.000

For boligejendomme beliggende i Svenstrup er der anvendt følgende forudsætninger;

Afkastkrav på 3,97%.

Der er ingen tomgang.

Lejeniveauet for 2023/24 er anvendt i beregningen.

Omkostningerne udgør kr. 36.900.

For boligejendomme beliggende i Løkken er der anvendt følgende forudsætninger;

Afkastkrav på 5,08%.

Der er ingen tomgang.

Lejeniveauet for 2023/24 er anvendt i beregningen.

Omkostningerne udgør kr. 96.750.

For boligejendomme beliggende i Aalborg Ø er der anvendt følgende forudsætninger;

Afkastkrav på 4,22%.

Der er ingen tomgang.

Lejeniveauet for 2023/24 er anvendt i beregningen.

Omkostningerne udgør kr. 71.850.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabs gæld til kreditinstitutter. Kautio-  
nen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på  
balancedagen t.DKK 0.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Projekt Holding A/S af 1/5 2008  
(Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for  
betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Hæftelsens samlede størrelse fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 21.386 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 45.700 pr. 30. juni 2024.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.100, der giver pant i investeringsej-  
endomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.100 Ejerpantebrevene er deponeret til  
sikkerhed for gæld til kreditinstitutter,

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Der nedskrives til nettorealisation sværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.