



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

**PROJEKTSELSKABET DÆMNINGEN, HERNING APS**

**VESTERGADE 41, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 4. maj 2017

---

Steen Zaulich

**CVR-NR. 31 28 12 53**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 28 12 53 Stiftet: 29. februar 2008 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steen Zaulich
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Projektselskabet Dæmningen, Herning 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. maj 2017

Direktion:

---

Steen Zaulich

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.
- 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 selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 årsregnskabet 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 selskabets 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Herning, den 4. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i og udvikle byggeprojekter, udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

I regnskabsåret 2016 er igangsat plan for etablering af ca. 3.800 m<sup>2</sup> etageboliger. Projektet forventes klar til igangsætning ultimo 2017/primio 2018, når endelig lokalplan er afsluttet. Herudover arbejdes videre med 2. etape af indtil 7.000 etagemeter erhverv.

Der er truffet aftale med Handelsbanken om årlig afvikling af bestående bankfinansiering med 500.000 kr. frem til, endelig afvikling har fundet sted.

Ejerkredsen vil i lighed med tidligere indskyde fornøden likviditet til servicering af gælden i selskabet.

Selskabet har negativ egenkapital og er dermed omfattet af kapitalreglerne i selskabslovgivningen. Selskabet forventer at retablere egenkapitalen ved fremtidigt overskud.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-60.907</b>	<b>695.381</b>
Finansielle indtægter.....		9.291	2.024
Finansielle omkostninger.....	2	-516.989	-531.389
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-568.605</b>	<b>166.016</b>
Skat af årets resultat.....	3	125.093	-46.312
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-443.512</b>	<b>119.704</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-443.512	119.704
<b>I ALT.....</b>		<b>-443.512</b>	<b>119.704</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Projektbeholdning.....		7.743.638	7.743.638
Projektbeholdning, finansieringsomkostninger.....		906.803	906.803
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>8.650.441</b>	<b>8.650.441</b>
Tilgodehavender fra salg.....		1.694	1.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		241.558	232.267
Udskudt skatteaktiv.....		339.678	214.585
Andre tilgodehavender.....		3.873	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>586.803</b>	<b>448.352</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.237.244</b>	<b>9.098.793</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.237.244</b>	<b>9.098.793</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-1.921.803	-1.478.292
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-1.796.803</b>	<b>-1.353.292</b>
Banklån.....		2.950.000	3.450.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.950.000</b>	<b>3.450.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	500.000	500.000
Gæld til pengeinstitutter.....		462.213	494.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.250	1.250
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.432.499	3.644.345
Anden gæld.....		2.688.085	2.361.895
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.084.047</b>	<b>7.002.085</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>11.034.047</b>	<b>10.452.085</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.237.244</b>	<b>9.098.793</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	256.815	209.148	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	260.174	322.241	
	<b>516.989</b>	<b>531.389</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-7.333	
Regulering af udskudt skat.....	-125.093	25.525	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	28.120	
	<b>-125.093</b>	<b>46.312</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	-1.478.291	-1.353.291
Forslag til årets resultatdisponering.....		-443.512	-443.512
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.921.803</b>	<b>-1.796.803</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Banklån.....	3.950.000	3.450.000	500.000
	<b>3.950.000</b>	<b>3.450.000</b>	<b>950.000</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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.			
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 pengeinstitut, 3.912 tkr., er der udstedt pantebrev med i alt 6.500 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.650 tkr.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for 2016 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

Nettoomsætningen (lejeindtægter og salg af ejendomme) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler samt tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

### Varebeholdninger

Projektbeholdninger omfatter grunde samt udvikling af grunde og ejendomme til brug for salg. Projektbeholdninger måles til kostpris inkl. finansieringsomkostninger frem til 30. april 2010.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.