



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 DÆMNINGEN, HERNING APS

VESTERGADE 41, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

2015

8. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 27. maj 2016**

Steen Zaulich

CVR-NR. 31 28 12 53

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-7 |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | 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 |
| Direktion | Steen Zaulich |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. maj 2016

Direktion

Steen Zaulich

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 20. maj 2016

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 hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

I regnskabsåret 2015 er gennemført første del af etapeplanen for Dæmningen, idet ejendommen 5-15 er erhvervet og ny ejendom til Aldi opført i samarbejde med Innovater. Projektavance er indgået i selskabet. Området er nu klargjort til 2. etape herunder deletaper i 2017, hvorfor regnskabet 2016 vil blive positivt påvirket af drift.

Der er i regnskabsåret truffet aftale med Handelsbanken som samlet kreditor, hvorefter eksisterende bankfinansiering afvikles med årligt kr. 500.000 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 dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovgivningen. Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen ved fremtidig overskud.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 695.381 | -62.240 |
| Finansielle indtægter..... | | 2.024 | 0 |
| Finansielle omkostninger..... | 1 | -531.389 | -537.534 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 166.016 | -599.774 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -46.312 | 134.916 |
| ÅRETS RESULTAT | | 119.704 | -464.858 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 119.704 | -464.858 |
| I ALT | | 119.704 | -464.858 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Projektbeholdning..... | | 7.743.638 | 7.743.638 |
| Projektbeholdning, finansieringsomkostninger..... | | 906.803 | 906.803 |
| Varebeholdninger..... | | 8.650.441 | 8.650.441 |
| Tilgodehavender fra salg..... | | 1.500 | 0 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 232.267 | 50.597 |
| Udskudt skatteaktiv..... | | 214.585 | 440.543 |
| Tilgodehavender..... | | 448.352 | 491.140 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 9.098.793 | 9.141.581 |
| AKTIVER..... | | 9.098.793 | 9.141.581 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | | -1.478.292 | -1.597.996 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | -1.353.292 | -1.472.996 |
| Banklån..... | | 3.450.000 | 4.875.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 3.450.000 | 4.875.000 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 500.000 | 500.000 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 494.595 | 561.512 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 1.251 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 3.644.345 | 2.892.460 |
| Anden gæld..... | | 2.361.894 | 1.785.605 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 7.002.085 | 5.739.577 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 10.452.085 | 10.614.577 |
| PASSIVER..... | | 9.098.793 | 9.141.581 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

NOTER

| | 2015 kr. | 2014 kr. | Note |
|---|------------------------|--------------------------|--------------------|
| Finansielle omkostninger | | | 1 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 209.148 | 159.718 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 322.241 | 377.816 | |
| | 531.389 | 537.534 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | -7.333 | -1.011 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 25.525 | -140.946 | |
| Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats..... | 28.120 | 7.041 | |
| | 46.312 | -134.916 | |
| Egenkapital | | | 3 |
| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2015..... | 125.000 | -1.597.996 | -1.472.996 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 119.704 | 119.704 |
| Egenkapital 31. december 2015..... | 125.000 | -1.478.292 | -1.353.292 |
| Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år. | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 4 |
| | 1/1 2015 gæld i alt | 31/12 2015 gæld i alt | Afdrag næste år |
| Banklån..... | 5.375.000 | 3.950.000 | 500.000 |
| | 5.375.000 | 3.950.000 | 1.450.000 |
| Eventualposter mv. | | | 5 |
| <i>Hæftelse i sambeskatningen</i> | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet SZ Invest ApS og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og udbytteskat. | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 6 |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.445 tkr., er der udstedt pantebrev med i alt 6.500 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.650 tkr. | | | |