



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

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 10. maj 2023

Steen Zaulich

CVR-NR. 31 28 12 53

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS Vestergade 41 7400 Herning |
| | CVR-nr.: 31 28 12 53 Stiftet: 29. februar 2008 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Steen Zaulich Benny Christensen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 10. maj 2023

Direktion:

Steen Zaulich

Benny Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 10. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

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, jf. dog nedenfor.

Forventninger til fremtiden

Vi forventer et positivt resultat for 2023.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 3.363.514 | 192.845 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 1.622.393 | 5.763.902 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4.985.907 | 5.956.747 |
| Finansielle indtægter..... | 2 | 2.964.536 | 0 |
| Finansielle omkostninger..... | 3 | -2.011.769 | -1 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 5.938.674 | 5.956.746 |
| Skat af årets resultat..... | 4 | -1.306.508 | -1.310.483 |
| ÅRETS RESULTAT | | 4.632.166 | 4.646.263 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 4.632.166 | 4.646.263 |
| I ALT | | 4.632.166 | 4.646.263 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 96.716.499 | 94.325.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 5 | 96.716.499 | 94.325.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 96.716.499 | 94.325.000 |
| Tilgodehavender fra salg..... | | 0 | 5.483 |
| Andre tilgodehavender..... | | 27.290 | 40.726 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 0 | 4.301 |
| Tilgodehavender..... | | 27.290 | 50.510 |
| Likvider..... | | 2 | 427.551 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 27.292 | 478.061 |
| AKTIVER..... | | 96.743.791 | 94.803.061 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | | 10.666.542 | 6.034.376 |
| EGENKAPITAL..... | | 10.791.542 | 6.159.376 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 3.647.556 | 2.341.048 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 3.647.556 | 2.341.048 |
| Kreditinstitutter..... | | 65.305.838 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 65.305.838 | 0 |
| Prioritetsgæld..... | | 3.062.052 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 108.080 | 0 |
| Banklån..... | | 0 | 46.239.734 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 42.044 | 13.200.539 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 12.059.488 | 0 |
| Anden gæld..... | | 1.247.919 | 26.862.364 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 479.272 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 16.998.855 | 86.302.637 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 82.304.693 | 86.302.637 |
| PASSIVER..... | | 96.743.791 | 94.803.061 |
| Eventualposter mv..... | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser..... | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 125.000 | 6.034.376 | 6.159.376 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 4.632.166 | 4.632.166 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 125.000 | 10.666.542 | 10.791.542 |

NOTER

| | | | Note |
|--|------------------|--------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| | | | |
| Finansielle indtægter | | | 2 |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 2.964.536 | 0 | |
| | 2.964.536 | 0 | |
| | | | |
| Finansielle omkostninger | | | 3 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 419.019 | 0 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 1.592.750 | 0 | |
| | 2.011.769 | 0 | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 4 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0 | -11.644 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 1.306.508 | 1.322.127 | |
| | 1.306.508 | 1.310.483 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 5 |
| | | Investeringseje domme | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | 83.133.320 | |
| Tilgang..... | | 769.107 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | 83.902.427 | |
| | | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022..... | | 11.191.679 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 1.622.393 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... | | 12.814.072 | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | 96.716.499 | |
| | | | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | Boligudlejning | Grundstykke | |
| Dagsværdi 31. december 2022..... | 96.716.499 | 0 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 1.622.393 | 0 | |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Selskabets investeringsejendomme omfatter boligudlejning samt et grundstykke.

Boligudlejning

Investeringsejendomme indeholdende boligudlejning omfatter 48 boliger til udlejning. Boligerne er beliggende i Herning.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 4.375 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.146 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 792 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4-5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4-5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nybyggede boliger med primær beliggenhed i Herning.

Grundstykke

Grundstykket omfatter 1.600 etagekvadratmeter og er værdiansat ud fra en byggeretspris på kr. 1.000 pr. kvadratmeter.

Langfristede gældsforpligtelser

6

| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt |
|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Kreditinstitutter..... | 68.367.890 | 3.062.052 | 53.047.630 | 0 |
| | 68.367.890 | 3.062.052 | 53.047.630 | 0 |

Eventualposter mv.

7

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 68,4 mio. kr. er der udstedt ejerantebreve med pant i selskabets investeringsejendomme, der pr. 31. december 2022 har en regnskabsmæssig værdi på 96,7 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for 2022 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.

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse, vicevært m.v.

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. 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 nettosalgpris 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.