



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. april 2020

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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

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
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 29. april 2020

Direktion:

Steen Zaulich

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtet 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 29. april 2020

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

Der er etableret en samlet plan for selskabets projekt. Planen indeholder etablering af 40-50 boliger. Byrådet har godkendt lokalplan for området, og selskabet er allerede langt i planlægningen. Det forventes derfor, at opførelsen af boligerne kan igangsættes i løbet af 2020.

Det er hensigten, at boligerne skal udlejes eller sælges. Grundstykket og de påløbne omkostninger er indregnet under investeringsejendomme, hvor der er foretaget indregning til dagsværdi. Værdiansættelsen er baseret på de værdiansættelser, som har dannet grundlag for salget af en del af grundarealet primo 2019.

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

Selskabet har negativ egenkapital. Baseret på forventningerne til projektet og positive forventninger til økonomien heri forventer selskabet, at egenkapitalen kan reetableres ved egen indtjening.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		455.287	-83.677
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		830.314	832.155
DRIFTSRESULTAT		1.285.601	748.478
Finansielle indtægter.....	2	27.770	14.161
Finansielle omkostninger.....	3	-455.287	-546.163
RESULTAT FØR SKAT		858.084	216.476
Skat af årets resultat.....	4	-188.778	-46.860
ÅRETS RESULTAT		669.306	169.616
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		669.306	169.616
I ALT		669.306	169.616

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		8.040.000	6.580.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	8.040.000	6.580.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.040.000	6.580.000
Projektbeholdning.....		0	2.777.612
Projektbeholdning, finansieringsomkostninger.....		0	317.380
Varebeholdninger.....		0	3.094.992
Tilgodehavender fra salg.....		3.542	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		721.804	558.584
Udskudt skatteaktiv.....		0	126.297
Andre tilgodehavender.....		0	42.389
Tilgodehavender.....		725.346	727.270
Likvider.....		108.257	500.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		833.603	4.322.262
AKTIVER.....		8.873.603	10.902.262
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-1.528.776	-2.198.082
EGENKAPITAL.....	6	-1.403.776	-2.073.082
Hensættelse til udskudt skat.....		197.931	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		197.931	0
Banklån.....		0	1.950.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	0	1.950.000
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	0	500.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1	515.441
Modtagne forudbetalinger.....		0	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.250	1.250
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.207.025	5.966.972
Anden gæld.....		3.871.172	3.541.681
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.079.448	11.025.344
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.079.448	12.975.344
PASSIVER.....		8.873.603	10.902.262
Eventualposter mv.....	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	27.770	14.161	
	27.770	14.161	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	240.321	345.695	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	214.966	200.468	
	455.287	546.163	
Skat af årets resultat			4
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-191.165	
Regulering af udskudt skat.....	188.778	238.025	
	188.778	46.860	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		5.747.845	
Tilgang.....		629.686	
Kostpris 31. december 2019.....		6.377.531	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		832.155	
Årets værdireguleringer.....		830.314	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		1.662.469	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		8.040.000	

Investeringsejendommen omfatter et grundstykke, hvor det er hensigten, at der skal opføres boliger til udlejning og / eller salg. Grundstykket er værdiansat på baggrund af en skønnet pris pr. etagekvadratmeter på 1.200 kr. eksklusiv moms, tillagt afholdte omkostninger til byggemodning mv. samt værdien af et mindre grundstykke værdiansat særskilt til 1.650 tkr. Værdiansættelsen er baseret på aktuel salgspris af frastykkede grundarealer, solgt i regnskabsåret.

NOTER

	Note																		
Egenkapital	6																		
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: right; width: 15%;">Anpartskapital</th> <th style="text-align: right; width: 15%;">Overført resultat</th> <th style="text-align: right; width: 10%;">I alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Egenkapital 1. januar 2019.....</td> <td style="text-align: right;">125.000</td> <td style="text-align: right;">-2.198.082</td> <td style="text-align: right;">-2.073.082</td> </tr> <tr> <td>Forslag til resultatdisponering.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">669.306</td> <td style="text-align: right;">669.306</td> </tr> <tr> <td>Egenkapital 31. december 2019.....</td> <td style="text-align: right;">125.000</td> <td style="text-align: right;">-1.528.776</td> <td style="text-align: right;">-1.403.776</td> </tr> </tbody> </table>		Anpartskapital	Overført resultat	I alt	Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	-2.198.082	-2.073.082	Forslag til resultatdisponering.....		669.306	669.306	Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	-1.528.776	-1.403.776			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt																
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	-2.198.082	-2.073.082																
Forslag til resultatdisponering.....		669.306	669.306																
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	-1.528.776	-1.403.776																
Langfristede gældsforpligtelser	7																		
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="text-align: right; width: 10%;">31/12 2019 gæld i alt</th> <th style="text-align: right; width: 10%;">Afdrag næste år</th> <th style="text-align: right; width: 10%;">Restgæld efter 5 år</th> <th style="text-align: right; width: 10%;">31/12 2018 gæld i alt</th> <th style="text-align: right; width: 10%;">Kortfristet del primo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Banklån.....</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">2.450.000</td> <td style="text-align: right;">500.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">2.450.000</td> <td style="text-align: right;">500.000</td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	Banklån.....	0	0	0	2.450.000	500.000		0	0	0	2.450.000	500.000	
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo														
Banklån.....	0	0	0	2.450.000	500.000														
	0	0	0	2.450.000	500.000														
Eventualposter mv.	8																		
<p>Hæftelse i sambeskatningen 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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>																			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9																		
Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.																			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for 2019 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 risikovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

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

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

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.

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.