



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 4. maj 2021

Steen Zaulich

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 Hjemsted: 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 4. maj 2021

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 2020 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, 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 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 4. maj 2021

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 48 boliger. Opførelsen af de 48 boliger blev igangsat i 2020 og forventes afsluttet i 2021, hvorefter boligerne vil blive anvendt til udlejning.

Grundstykket og de påløbne byggeomkostninger er indregnet under investeringsejendomme, hvor der er foretaget indregning til dagsværdi. Grundstykket er værdiansat på baggrund af byggeretspriser pr. kvadratmeter, mens selve byggeriet er medtaget til kostpriser, idet der er for stor usikkerhed ved en dagsværdiberegning heraf.

Ejerkredsen vil i lighed med tidligere indskyde fornøden likviditet til servicering af gælden i selskabet. Ledelsen og ejerkredsen har positive forventninger til projektet og økonomien heri.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOTAB.....		-31.695	455.287
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.765.309	830.314
DRIFTSRESULTAT		3.733.614	1.285.601
Finansielle indtægter.....	2	0	27.770
Finansielle omkostninger.....	3	-1.844	-455.287
RESULTAT FØR SKAT.....		3.731.770	858.084
Skat af årets resultat.....	4	-814.881	-188.778
ÅRETS RESULTAT		2.916.889	669.306
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.916.889	669.306
I ALT.....		2.916.889	669.306

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		20.548.000	8.040.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	20.548.000	8.040.000
ANLÆGSAKTIVER.....		20.548.000	8.040.000
Tilgodehavender fra salg.....		0	3.542
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.109	721.804
Andre tilgodehavender.....		9.475	0
Tilgodehavender.....		15.584	725.346
Likvider.....		669.526	108.256
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		685.110	833.602
AKTIVER.....		21.233.110	8.873.602
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		1.388.113	-1.528.776
EGENKAPITAL.....		1.513.113	-1.403.776
Hensættelse til udskudt skat.....		1.018.921	197.931
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.018.921	197.931
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.188.710	1.250
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	6.207.025
Anden gæld.....		11.512.366	3.871.172
Kortfristede gældsforpligtelser.....		18.701.076	10.079.447
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.701.076	10.079.447
PASSIVER.....		21.233.110	8.873.602
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	-1.528.776	-1.403.776
Forslag til resultatdisponering.....		2.916.889	2.916.889
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	1.388.113	1.513.113

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	27.770	
	0	27.770	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	240.321	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.844	214.966	
	1.844	455.287	
Skat af årets resultat			4
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-6.109	0	
Regulering af udskudt skat.....	820.990	188.778	
	814.881	188.778	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2020.....		6.377.531	
Tilgang.....		8.742.691	
Kostpris 31. december 2020.....		15.120.222	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		1.662.469	
Årets værdireguleringer.....		3.765.309	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		5.427.778	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		20.548.000	
Investeringsejendomme omfatter to grundstykker, hvor der på det største i 2020 er igangsat opførelse af 48 boliger til udlejning. Dette grundstykke omfatter 5.013 etagekvadratmeter, som værdiansættes til en byggeretspris pr. kvadratmeter på kr. 1.875. Da der er for stor usikkerhed omkring dagsværdien af selve byggeriet er dette indregnet til kostpris, hvilket omfatter omkostninger afholdt frem til og med 31. december 2020.			
Det andet og mindre grundstykke omfatter 1.600 etagekvadratmeter og er værdiansat ud fra en byggeretspris på kr. 1.000 pr. kvadratmeter.			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning, under opførelse	Grundstykke
Dagsværdi 31. december 2020.....	18.948.000		1.600.000

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)			5
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.815.309	-50.000	
Eventualposter mv.			6
Hæftelse i sambeskatningen			
<p>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>Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med SZ Invest ApS i regnskabsåret. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst frem til udtrædelsestidspunktet fremgår af årsrapporten for SZ Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7
<p>Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.</p>			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for 2020 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.

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.

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 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.