



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. april 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 21. april 2022

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 2021 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 21. april 2022

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.

Selskabet har i 2021 afsluttet projektet med opførelse af 48 boliger til udlejning. Der er indgået lejekontrakter for 90 % af boligerne, og der er for disse dels sket indflytning i 2021, mens der for den resterende del sker indflytning i 2022. Det er forventningen at de få lejemaal der endnu ikke er udlejet, inden for kort tid vil blive udlejet.

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 ledelsens forventning at der med afslutningen af projektet med opførelsen af de 48 boliger, og med en forventning om en udlejningsprocent snarligt på 100 %, at der vil genereres en løbende overskudsgivende drift, som kan servicere de gældsforpligtelser der er optaget i forbindelse med finansiering af projektet.

I relation til finansiering af projektet er dette finansieret dels via byggekredit og dels via ejerselskaberne. Byggekreditten vil i 2022, som følge af afslutning af projektet, blive indfriet og erstattet af en længerevarende realkreditfinansiering. Tilsvarende vil ejerkredsen i lighed med tidligere år indskyde fornøden likviditet til servicering af gælden i selskabet.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		192.845	-31.695
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.763.902	3.765.309
DRIFTSRESULTAT		5.956.747	3.733.614
Finansielle omkostninger.....	2	-1	-1.844
RESULTAT FØR SKAT		5.956.746	3.731.770
Skat af årets resultat.....	3	-1.310.483	-814.881
ÅRETS RESULTAT		4.646.263	2.916.889
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.646.263	2.916.889
I ALT		4.646.263	2.916.889

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		94.325.000	20.548.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	94.325.000	20.548.000
ANLÆGSAKTIVER.....		94.325.000	20.548.000
Tilgodehavender fra salg.....		5.483	0
Andre tilgodehavender.....		40.726	15.584
Periodeafgrænsningsposter.....		4.301	0
Tilgodehavender.....		50.510	15.584
Likvider.....		427.551	669.526
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		478.061	685.110
AKTIVER.....		94.803.061	21.233.110
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		6.034.376	1.388.113
EGENKAPITAL.....		6.159.376	1.513.113
Hensættelse til udskudt skat.....		2.341.048	1.018.921
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.341.048	1.018.921
Banklån.....		46.239.734	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.190.039	7.188.710
Anden gæld.....		26.872.864	11.512.366
Kortfristede gældsforpligtelser.....		86.302.637	18.701.076
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		86.302.637	18.701.076
PASSIVER.....		94.803.061	21.233.110
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	1.388.113	1.513.113
Forslag til resultatdisponering.....		4.646.263	4.646.263
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	6.034.376	6.159.376

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1	1.844	
	1	1.844	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-11.644	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-6.109	
Regulering af udskudt skat.....	1.322.127	820.990	
	1.310.483	814.881	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		15.120.222	
Tilgang.....		68.013.098	
Kostpris 31. december 2021.....		83.133.320	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		5.427.778	
Årets værdireguleringer.....		5.763.902	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		11.191.680	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		94.325.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligudlejning	Grundstykke	
Dagsværdi 31. december 2021.....	92.725.000	1.600.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	5.763.902	0	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Selskabets investeringsejendomme omfatter boligudlejning samt et grundstykke.

Boligudlejning

Investeringsejendomme indeholdende boligudlejning omfatter 48 boliger til udlejning. 90 % af de 48 boliger er udlejet, med indflytning for en del af boligerne i 2021, mens der for de resterende er indflytning i 2022. Det forventes at de sidste boliger også vil blive udlejet, således samtlige 48 boliger vil være fuldt udlejet. 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 4.173 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.103 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 801 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, ejendommstypen, 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.

Eventualposter mv.

5

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for banklån på 46,2 mio. kr. er der udstedt ejerpantebrev på 46 mio. kr. med pant i selskabets investeringsejendomme, der pr. 31. december 2021 har en regnskabsmæssig værdi på 94,3 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for 2021 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. Optrævede 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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. 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.