



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. april 2024

Steen Zaulich

CVR-NR. 31 28 12 53

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Selskabets positive udvikling har medført, at selskabet ikke længere er omfattet af bestemmelsen i årsregnskabsloven § 135 om fritagelse for revisionspligt, hvorfor årsrapporten revideres i overensstemmelse med lovgivningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. april 2024

Direktion:

Steen Zaulich

Benny Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 16. april 2024

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.

Forventninger til fremtiden

Vi forventer et positivt resultat for 2024.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.274.045	3.391.166
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-931.870	1.622.393
DRIFTSRESULTAT		3.342.175	5.013.559
Andre finansielle indtægter		249	2.964.536
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-3.015.607	-2.039.421
RESULTAT FØR SKAT		326.817	5.938.674
Skat af årets resultat.....	3	-74.009	-1.306.508
ÅRETS RESULTAT		252.808	4.632.166
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		252.808	4.632.166
I ALT		252.808	4.632.166

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		96.216.000	96.716.499
Materielle anlægsaktiver.....	4	96.216.000	96.716.499
ANLÆGSAKTIVER.....		96.216.000	96.716.499
Andre tilgodehavender.....		62.634	27.290
Tilgodehavender.....		62.634	27.290
Likvide beholdninger.....		316.798	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		379.432	27.290
AKTIVER.....		96.595.432	96.743.789
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		10.919.350	10.666.542
EGENKAPITAL.....		11.044.350	10.791.542
Hensættelser til udskudt skat.....		3.403.467	3.647.556
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.403.467	3.647.556
Gæld til realkreditinstitutter.....		67.111.252	65.305.838
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	67.111.252	65.305.838
Gæld til realkreditinstitutter.....		631.386	3.062.052
Gæld til pengeinstitutter.....		0	108.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		281.545	42.042
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		12.130.735	12.059.488
Selskabsskat.....		278.630	0
Anden gæld.....		7.787	2.619
Deposita.....		1.251.825	1.245.300
Periodeafgrænsningsposter.....		454.455	479.272
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.036.363	16.998.853
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		82.147.615	82.304.691
PASSIVER.....		96.595.432	96.743.789
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	10.666.542	10.791.542
Forslag til resultatdisponering.....		252.808	252.808
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	10.919.350	11.044.350

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	576.313	419.019	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.439.294	1.620.402	
	3.015.607	2.039.421	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	278.630	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	39.468	0	
Regulering af udskudt skat.....	-244.089	1.306.508	
	74.009	1.306.508	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2023.....		83.902.427	
Tilgang.....		431.370	
Kostpris 31. december 2023.....		84.333.797	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		12.814.073	
Årets værdireguleringer.....		-931.870	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		11.882.203	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		96.216.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Grundstykke	
Dagsværdi 31. december 2023.....	94.616.000	1.600.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-931.870	0	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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 år vurderes at udgøre 4.352 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.150 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 835 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.

Dagsværdien kan med baggrund i en følsomhedsanalyse svarende til 10% +/- af driftsafkastet i et normaliseret år ændres +/- 11,3 mio.kr. Der er tale om store udsving, som kan have en større påvirkning på selskabets stilling, hvor egenkapitalen pr. 31. december 2023 udgør 11 mio.kr. En forskel på 0,5% i anvendte fastsatte afkastkrav vil kunne resultere i en værdiændring på +/- 11,5 mio.kr.

Grundstykke

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

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	67.742.638	631.386	64.332.710	68.367.890
	67.742.638	631.386	64.332.710	68.367.890

Eventualposter mv.
Ingen.

6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 67,7 mio. kr. er der udstedt ejerpantebreve med pant i selskabets investeringsejendomme, der pr. 31. december 2023 har en regnskabsmæssig værdi på 96,2 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for 2023 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 af årets resultat

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.

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 nettosalgspris 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 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 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.