

---

# ***Projektus ApS***

Hyldeblomsten 14, 8700 Horsens

## **Årsrapport for 2019/20**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 34 05 13 72

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/1 2021

Ulrik Byg Stengaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Projektus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. januar 2021

## Direktion

Ulrik Byg Stengaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Projektus ApS

## Påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Projektus ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

### Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejere og ledelsesmedlemmer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til selskabets kapitalejer og ledelsesmedlem, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Forholdet er udbedret efterfølgende og inden godkendelse af årsrapporten.

Aarhus, den 18. januar 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Rasmus Møllergaard Stenskrog  
statsautoriseret revisor  
mne34161

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Projektus ApS  
Hyldeblomsten 14  
8700 Horsens

CVR-nr.: 34 05 13 72  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 14. november 2011  
Hjemstedskommune: Horsens

### Direktion

Ulrik Byg Stengaard

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.315.430</b>	<b>1.141.416</b>
Personaleomkostninger	3	-365.336	-70.636
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-10.690</u>	<u>-10.690</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>939.404</b>	<b>1.060.090</b>
Finansielle indtægter	4	57.631	40.105
Finansielle omkostninger	5	<u>-34.612</u>	<u>-273.193</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>962.423</b>	<b>827.002</b>
Skat af årets resultat	6	<u>-43.237</u>	<u>-215.913</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>919.186</u></b>	<b><u>611.089</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Overført resultat	<u>669.186</u>	<u>611.089</u>
	<b><u>919.186</u></b>	<b><u>611.089</u></b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		1.406.440	1.417.130
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>1.406.440</b>	<b>1.417.130</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.406.440</b>	<b>1.417.130</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.118.750	1.544.144
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		494.768	522.320
Andre tilgodehavender		316.054	16.304
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	218.521	0
Udskudt skatteaktiv		165.164	19.575
Periodeafgrænsningsposter		0	50.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.313.257</b>	<b>2.152.343</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.345</b>	<b>147.216</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.358.602</b>	<b>2.299.559</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.765.042</b>	<b>3.716.689</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.305.239	1.636.053
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>2.635.239</b>	<b>1.716.053</b>
Gæld til realkreditinstitutter		585.635	607.414
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>585.635</b>	<b>607.414</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	29.978	38.033
Kreditinstitutter		315	89
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.470	2.810
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	219.509
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		188.826	235.488
Anden gæld		1.323.579	897.293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.544.168</b>	<b>1.393.222</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.129.803</b>	<b>2.000.636</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.765.042</b>	<b>3.716.689</b>
Usædvanlige forhold	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

I forhold til projektudviklingsvirksomheden har udbruddet af Covid-19 ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt. Det samme gør sig gældende for selskabets aktiviteter med investering i udlejningsejendomme, der består af boligejendomme, som måles til kostpris.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsprojektudviklingsvirksomhed samt investering i udlejningsejendomme.

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	258.000	70.000
Pensioner	90.326	0
Andre personaleomkostninger	<u>17.010</u>	<u>636</u>
	<b><u>365.336</u></b>	<b><u>70.636</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	34.010	25.868
Andre finansielle indtægter	<u>23.621</u>	<u>14.237</u>
	<b><u>57.631</u></b>	<b><u>40.105</u></b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	165.373
Andre finansielle omkostninger	<u>34.612</u>	<u>107.820</u>
	<b><u>34.612</u></b>	<b><u>273.193</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	188.826	235.488
Årets udskudte skat	<u>-145.589</u>	<u>-19.575</u>
	<b><u>43.237</u></b>	<b><u>215.913</u></b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg-
		ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober		1.438.510
Kostpris 30. september		<u>1.438.510</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober		21.380
Årets afskrivninger		<u>10.690</u>
Ned- og afskrivninger 30. september		<u>32.070</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b><u>1.406.440</u></b>
<b>8 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		Direktion
		<u>DKK</u>
Tilgodehavende på balancedagen		<u>218.521</u>
Årets tilskrevne rente		<u>12.351</u>
Lånet er forrentet med		<u>10,05%</u>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	1.636.053	0	1.716.053
Årets resultat	0	669.186	250.000	919.186
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>2.305.239</b>	<b>250.000</b>	<b>2.635.239</b>

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	421.599	453.486
Mellem 1 og 5 år	164.036	153.928
Langfristet del	585.635	607.414
Inden for 1 år	29.978	38.033
	<b>615.613</b>	<b>645.447</b>

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.406.440	1.417.130
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektus ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, US Holding, Horsens ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udsudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udsudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.