



**Projektselskabet Holbækvej 45  
ApS**

Rådhusørvet 1  
8700 Horsens  
CVR-nr. 40815953

**Årsrapport 26.09.2019 - 31.12.2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.02.2021

---

**Michael Brixhuus**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Projektselskabet Holbækvej 45 ApS

Rådhusstorvet 1

8700 Horsens

CVR-nr.: 40815953

Stiftelsesdato: 26.09.2019

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 26.09.2019 - 31.12.2020

## Direktion

Michael Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26.09.2019 - 31.12.2020 for Projektselskabet Holbækvej 45 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 26.09.2019 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 02.02.2021

**Direktion**

**Michael Brixhuus**

**Morten Sahner Brixhuus**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Projektselskabet Holbækvej 45 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projektselskabet Holbækvej 45 ApS for regnskabsåret 26.09.2019 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26.09.2019 - 31.12.2020 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 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 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.

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.

Aalborg, den 02.02.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at bygge og udvikle investeringsejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 viser et overskud på 396 t.kr., og selskabets egenkapital pr. 30. december 2020 er positiv med 476 t.kr.

# Resultatopgørelse for 2019/20

	2019/20
	kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	508.263
<b>Resultat før skat</b>	<b>508.263</b>
Skat af årets resultat	(111.818)
<b>Årets resultat</b>	<b>396.445</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	396.445
<b>Resultatdisponering</b>	<b>396.445</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		4.261.966
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>4.261.966</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.261.966</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.996</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.996</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.268.962</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019/20</b>
		<b>kr.</b>
Virksomhedskapital		80.000
Overført overskud eller underskud		396.445
<b>Egenkapital</b>		<b>476.445</b>
Udskudt skat		111.818
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>111.818</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		625.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		572.000
Anden gæld		2.483.699
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.680.699</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.680.699</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.268.962</b>

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	80.000	0	80.000
Årets resultat	0	396.445	396.445
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>396.445</b>	<b>476.445</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Tilgange	3.753.703
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.753.703</b>
Årets dagsværdireguleringer	508.263
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>508.263</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.261.966</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	3.753.703
Årets indregnede renter	77.593

Investerings ejendomme omfatter et byggeprojekt som er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den forventede dagsværdi på færdiggørelsestidpunktet målt i forhold til færdiggørelsesgraden af projektet. Dagsværdien baserer sig på konkret forhandlede salgspriser og færdiggørelsesgraden er opgjort på baggrund af anvendte byggeomkostninger i forhold til de samlede estimerede byggeomkostninger for hele projektet.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ingen sammenlignelighed

Der forekommer ikke sammenlignelighed, eftersom dette er selskabets første regnskabsår.

## Resultatopgørelsen

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med SVANEN Projektfinans ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Igangværende

Dagsværdien opgøres på baggrund af den forventede dagsværdi på færdiggørelsestidpunktet målt i forhold til færdiggørelsesgraden af projektet. Dagsværdien baserer sig på konkret forhandlede salgspriser og færdiggørelsesgraden er opgjort på baggrund af anvendte byggeomkostninger i forhold til de samlede estimerede byggeomkostninger for hele projektet.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud,

indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.