



**Projektselskabet Holbækvej 45  
ApS**

Rådhusstorvet 1  
8700 Horsens  
CVR-nr. 40815953

**Årsrapport 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.01.2022

---

**Michael Brixhuus**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	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: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Morten Sähler Brixhuus, direktør

Michael Brixhuus, direktør

Benny Bach Pedersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21.01.2022

## Direktion

**Morten Sahner Brixhuus**

direktør

**Michael Brixhuus**

direktør

**Benny Bach Pedersen**

direktør

# 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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.

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 21.01.2022

### **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 investerinsejendomme

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 293 t.kr.

Egenkapitalen udgør 769 t.kr. pr. 31.12.2021.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		375.178	508.263
<b>Resultat før skat</b>		<b>375.178</b>	<b>508.263</b>
Skat af årets resultat		(82.539)	(111.818)
<b>Årets resultat</b>		<b>292.639</b>	<b>396.445</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		292.639	396.445
<b>Resultatdisponering</b>		<b>292.639</b>	<b>396.445</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		7.186.198	4.261.966
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>7.186.198</b>	<b>4.261.966</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.186.198</b>	<b>4.261.966</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>6.996</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>6.996</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.186.198</b>	<b>4.268.962</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		689.084	396.445
<b>Egenkapital</b>		<b>769.084</b>	<b>476.445</b>
Udskudt skat		194.357	111.818
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>194.357</b>	<b>111.818</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.938	625.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.210.819	572.000
Anden gæld		0	2.483.699
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.222.757</b>	<b>3.680.699</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.222.757</b>	<b>3.680.699</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.186.198</b>	<b>4.268.962</b>

Dagsværdioplysninger	2
Eventualforpligtelser	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	396.445	476.445
Årets resultat	0	292.639	292.639
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>689.084</b>	<b>769.084</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.753.703
Tilgange	2.549.054
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.302.757</b>
Opskrivninger primo	508.263
Årets opskrivninger	375.178
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>883.441</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.186.198</b>
Årets indregnede renter	428.039

Investerings-ejendomme omfatter et byggeprojekt som er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den forventede dagsværdi på færdiggørelsestidspunktet målt i forhold til færdiggørelsesgraden af projektet. Dagsværdien baserer sig på en konkret forhandlet salgspris, 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.

## 2 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	7.186.198
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	375.178

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MB5 ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpartebrev nom. 15.000 t.kr. i investeringsejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.186 t.kr. pr. 31.12.2021

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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 alle danske tilknyttede virksomheder. 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.

Dagsværdien op gøres på baggrund af den forventede dagsværdi på færdiggørelsestidspunktet målt i forhold til færdiggørelsesgraden af projektet. Dagsværdien baserer sig på konkret forhandlet salgspris og færdiggørelsesgraden er opgjort på baggrund af anvendte byggeomkostninger i forhold til de samlede estimerede byggeomkostninger for hele projektet.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 nominal værdi.