

Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS

Vestergade 41, 7400 Herning
CVR-nr. 31 28 12 53

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. marts 2025

Steen Zaulich

Indholdsfortegnelse

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 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. marts 2025

Direktion:

Steen Zaulich

Benny Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 19. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		4.220.936	4.274.045
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		134.000	-931.870
Driftsresultat		4.354.936	3.342.175
Andre finansielle indtægter		1.932	249
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.893.048	-3.015.607
Resultat før skat		1.463.820	326.817
Skat af årets resultat	3	-327.008	-74.009
Årets resultat		1.136.812	252.808
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.136.812	252.808
I alt		1.136.812	252.808

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		96.350.000	96.216.000
Materielle anlægsaktiver	4	96.350.000	96.216.000
Anlægsaktiver		96.350.000	96.216.000
<hr/>			
Andre tilgodehavender		31.138	62.634
Tilgodehavender		31.138	62.634
Likvide beholdninger		0	316.798
Omsætningsaktiver		31.138	379.432
<hr/>			
Aktiver		96.381.138	96.595.432
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		12.056.162	10.919.350
Egenkapital		12.181.162	11.044.350
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		3.432.947	3.403.467
Hensatte forpligtelser		3.432.947	3.403.467
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		66.455.592	67.111.252
Langfristede gældsforpligtelser	5	66.455.592	67.111.252
Gæld til realkreditinstitutter		655.660	631.386
Gæld til pengeinstitutter		473.403	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.812	281.545
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.146.258	12.130.735
Selskabsskat		291.528	278.630
Anden gæld		3.652	7.787
Deposita		1.255.593	1.251.825
Periodeafgrænsningsposter		418.531	454.455
Kortfristede gældsforpligtelser		14.311.437	15.036.363
Gældsforpligtelser		80.767.029	82.147.615
<hr/>			
Passiver		96.381.138	96.595.432

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	10.919.350	11.044.350
Forslag til resultatdisponering		1.136.812	1.136.812
Egenkapital 31. december 2024	125.000	12.056.162	12.181.162

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	531.329	576.313
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.361.719	2.439.294
	2.893.048	3.015.607

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	297.528	278.630
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	39.468
Regulering af udskudt skat	29.480	-244.089
	327.008	74.009

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	84.333.797
Kostpris 31. december 2024	84.333.797
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	11.882.203
Årets værdireguleringer	134.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	12.016.203
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	96.350.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme	Grundstykke
Dagsværdi 31. december 2024	94.750.000	1.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	134.000	0

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 4.378 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.162 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 893 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, ejendommens type, 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 +/- 11,4 mio.kr. Der er tale om store udsving, som kan have en større påvirkning på selskabets stilling, hvor egenkapitalen pr. 31. december 2024 udgør 12 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.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	67.111.252	655.660	63.569.468	67.742.638
	67.111.252	655.660	63.569.468	67.742.638

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 67.111 t.kr. er der udstedt ejerpantebreve med pant i selskabets investeringsejendomme, der pr. 31. december 2024 har en regnskabsmæssig værdi på 96.350 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS for 2024 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

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, ejendom, administration 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.