

**Ejendomsselskabet
Dampmøllen A/S**
Vesterå 23, st.
9000 Aalborg
CVR-nr. 28324642

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2018

Dirigent

Navn: Bjarne Søgaard Heilesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S
Vesterå 23, st.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 28324642
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Per Gunhard Nielsen, formand
John Wenzel Gedde
Bjarne Søgaard Heilesen

Direktion

Bjarne Søgaard Heilesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25.05.2018

Direktion

Bjarne Søgaard Heilesen
direktør

Bestyrelse

Per Gunhard Nielsen
formand

John Wenzel Gedde

Bjarne Søgaard Heilesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 25.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at gennemføre udvikling og opførelse af ejendomsprojekter, idriftsættelse af ejendomme og administration af ejendomme og dermed beslægtet aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 272 t.kr., hvorefter selskabets egenkapital er negativ med 689 t.kr.

Selskabets ledelse er opmærksom på reglerne omkring kapitaltab. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen kan reetableres via fremtidig drift eller kontant indskud.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendomme er projektudviklingsejendomme, der delvist har stået tomme i regnskabsåret. Ejendommen Niels Brocks Gade 1, Randers har været udlejet siden 1. maj 2015.

I 2015 blev der indgået betinget købsaftale med alment boligselskab om køb af ejendommen Niels Brocks Gade 1, Randers, til en værdi der understøtter den bogførte værdi. Aftalen blev betinget af godkendelse fra Randers Kommune og er endnu ikke gennemført.

Ejendommen Rosenørnsgade 8, Randers er under udvikling.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(74.362)	(45.094)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>(21.000)</u>
Driftsresultat		(74.362)	(66.094)
Andre finansielle indtægter	3	290	290
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(274.236)</u>	<u>(582.732)</u>
Resultat før skat		(348.308)	(648.536)
Skat af årets resultat	5	<u>76.630</u>	<u>173.844</u>
Årets resultat		<u>(271.678)</u>	<u>(474.692)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(271.678)</u>	<u>(474.692)</u>
		<u>(271.678)</u>	<u>(474.692)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		21.759.814	21.759.814
Materielle anlægsaktiver	6	21.759.814	21.759.814
 Anlægsaktiver		 21.759.814	 21.759.814
 Andre tilgodehavender		45.206	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3.879
Tilgodehavender		45.206	3.879
 Likvide beholdninger		 100.056	 15.000
 Omsætningsaktiver		 145.262	 18.879
 Aktiver		 21.905.076	 21.778.693

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.189.467)</u>	<u>(917.789)</u>
Egenkapital		<u>(689.467)</u>	<u>(417.789)</u>
Udskudt skat		<u>224.740</u>	<u>301.370</u>
Hensatte forpligtelser		<u>224.740</u>	<u>301.370</u>
Ansvarlig lånekapital		10.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.314.972</u>	<u>4.691.095</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>14.314.972</u>	<u>4.691.095</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	379.894	379.894
Deposita		36.000	36.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.010	29.265
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.257.049	16.740.858
Anden gæld		<u>4.350.878</u>	<u>18.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.054.831</u>	<u>17.204.017</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.369.803</u>	<u>21.895.112</u>
Passiver		<u>21.905.076</u>	<u>21.778.693</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(917.789)	(417.789)
Årets resultat	0	(271.678)	(271.678)
Egenkapital ultimo	500.000	(1.189.467)	(689.467)

Noter

1. Going concern

Selskabet har tabt selskabskapitalen, der pr. 31.12.2017 er negativ med t.kr. 689. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen enten gennem tilførsel af indtjeningsgenererende aktiviteter eller via tilførsel af kapital fra moderselskabet.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er projektudviklingsejendomme, der delvist har stået tomme i regnskabsåret. Ejendommen Niels Brocks Gade 4, Randers har været udlejet siden 1. maj 2015.

I 2015 blev der indgået betinget købsaftale med alment boligselskab om køb af ejendommen Niels Brocks Gade 1, Randers, til en værdi der understøtter den bogførte værdi. Aftalen blev betinget af godkendelse fra Randers Kommune og er endnu ikke gennemført.

Ejendommen Rosenørnsgade 8, Randers er under udvikling.

	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	290	290
	290	290
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	174.282	314.146
Renteomkostninger i øvrigt	99.954	257.783
Øvrige finansielle omkostninger	0	10.803
	274.236	582.732
	2017	2016
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(76.630)	(173.844)
	(76.630)	(173.844)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>17.620.512</u>
Kostpris ultimo	<u>17.620.512</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>4.139.302</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>4.139.302</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.759.814</u>

Selskabets investeringsejendomme består af udviklingsejendomme med tilhørende grunde med et samlet areal på 4.031 m², beliggende i Randers midtby.

Der er for selskabets ejendom beliggende Niels Brocks Gade 1A indgået betinget overdragelsesaftale med tillæg, der understøtter den indregnede dagsværdi pr. 31.12.2017.

Selskabets ejendom beliggende Rosenørnsgade 8, st. er indregnet til dagsværdi ud fra byggeretten til 2.016 m². Værdien understøttes af ekstern mæglervurdering.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	10.000.000	10.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>379.894</u>	<u>379.894</u>	<u>4.314.972</u>	<u>2.875.686</u>
	<u>379.894</u>	<u>379.894</u>	<u>14.314.972</u>	<u>12.875.686</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MBC af 4/4 2014 A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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 administrationselskabets årsregnskab.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv. t.kr. 4.695 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør t.kr. 21.760.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevene er i behold.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til uafhængig køber. Dagsværdien fastsættes ved en periodisk tilbagevendende vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast og vedligeholdelsesstand. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til afkast ved investering i tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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