



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET DAMPMØLLEN A/S

C/O BONNIE HEGNER HOLMGAARD, KIPLINGS ALLE 12, 9260 GISTRUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juni 2024

Bonnie Hegner Holmgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S c/o Bonnie Hegner Holmgaard, Kiplings Alle 12 9260 Gistrup |
| | CVR-nr.: 28 32 46 42 |
| | Stiftet: 28. december 2004 |
| | Kommune: Aalborg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Bonnie Hegner Holmgaard, direktør Johnny Skov Heilesen Flemming Skov Heilesen Lene Hegner Strandquist, formand |
| Direktion | Bonnie Hegner Holmgaard |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 3. juni 2024

Direktion:

Bonnie Hegner Holmgaard

Bestyrelse:

Bonnie Hegner Holmgaard
Direktør

Johnny Skov Heilesen

Flemming Skov Heilesen

Lene Hegner Strandquist
Formand

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 3. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ledelse har efter regnskabsårets afslutning, vedtaget en intern omstrukturering, hvori selskabet indgår. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, der er væsentlige for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-----------------|-----------------|
| BRUTTOTAB | | -17.884 | -149.309 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 15 | 2.654 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -328.050 | -267.507 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -345.919 | -414.162 |
| Skat af årets resultat..... | | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -345.919 | -414.162 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -345.919 | -414.162 |
| I ALT | | -345.919 | -414.162 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|----------|------------------|-------------------|
| Investerings-ejendomme..... | | 9.300.000 | 9.300.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 9.300.000 | 9.300.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 9.300.000 | 9.300.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 4.875 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 19.935 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 19.935 | 4.875 |
| Likvide beholdninger..... | | 3.304 | 4.318 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 23.239 | 9.193 |
| AKTIVER..... | | 9.323.239 | 9.309.193 |
| PASSIVER | | | |
| Aktiekapital..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat..... | | 5.615.901 | -9.957.008 |
| EGENKAPITAL..... | | 6.115.901 | -9.457.008 |
| Ansvarlig lånekapital..... | | 0 | 10.000.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 2.112.310 | 2.412.369 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 2.112.310 | 12.412.369 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 340.000 | 380.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 19.000 | 19.000 |
| Anden gæld..... | | 700.028 | 5.918.832 |
| Deposita..... | | 36.000 | 36.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.095.028 | 6.353.832 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 3.207.338 | 18.766.201 |
| PASSIVER..... | | 9.323.239 | 9.309.193 |
| Eventualposter mv. | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Medarbejderforhold | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Aktiekapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 500.000 | -9.957.008 | -9.457.008 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -345.919 | -345.919 |
| Andre lovpligtige bindinger | | | |
| Koncerntilskud..... | | 15.918.828 | 15.918.828 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 500.000 | 5.615.901 | 6.115.901 |

Selskabet har i regnskabsåret modtaget koncerntilskud for i alt 16 mio. kr.

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|---|----------------|----------------|----------|
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 40.707 | 5.000 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 287.343 | 262.507 | |
| | 328.050 | 267.507 | |

Materielle anlægsaktiver

| | Investerings- ejendomme | Note |
|---|----------------------------|------|
| Kostpris 1. januar 2023..... | 17.801.901 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | 17.801.901 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023..... | -8.501.901 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023..... | -8.501.901 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | 9.300.000 | |

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

| | Erhvervs- ejendomme |
|----------------------------------|------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023..... | 9.300.000 |

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i det centrale Randers. Værdiansættelsen er foretaget af ledelsen i samarbejde med lokal ejendomsmægler i 2020. Det er ikke ledelsens vurdering, at ejendommens værdi er ændret væsentligt i løbet af 2023. Der har ikke været anvendt faglig vurderingsmand ved værdiansættelsen pr. 31. december 2023.

På baggrund af vedtagne lokalplaner og høringsvar vurderes værdien af ejendommene til 9,3 mio. kr.

Langfristede gældsforpligtelser

| | 31/12 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2022 gæld i alt | 3 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|---|
| Ansvarlig lånekapital..... | 0 | 0 | 10.000.000 | 10.000.000 | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 2.452.310 | 340.000 | 752.000 | 2.792.369 | |
| | 2.452.310 | 340.000 | 10.752.000 | 12.792.369 | |

Eventualposter mv.**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MBC AF 1/12 1976 A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

4

NOTER

| | | | Note |
|--|--|-------------|-------------|
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 5 |
| Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter, er der stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger på en værdi af 2.452 tkr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 9.300 tkr. | | | |
| | | 2023 | 2022 |
| Medarbejderforhold | | | 6 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | | 1 | 1 |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S for 2023 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.