



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2023

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.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 28. juni 2023

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 kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 28. juni 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB		-149.309	-36.367
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	13.400
DRIFTSRESULTAT		-149.309	-22.967
Andre finansielle indtægter.....		2.654	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-267.507	-266.254
RESULTAT FØR SKAT		-414.162	-289.221
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-414.162	-289.221
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-414.162	-289.221
I ALT		-414.162	-289.221

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		9.300.000	9.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	9.300.000	9.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.300.000	9.300.000
Andre tilgodehavender.....	3	4.875	0
Tilgodehavender.....		4.875	0
Likvide beholdninger.....		4.318	45.426
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.193	45.426
AKTIVER.....		9.309.193	9.345.426

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		-9.957.008	-15.572.477
EGENKAPITAL.....		-9.457.008	-15.072.477
Ansvarlig lånekapital.....		10.000.000	10.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.412.369	2.789.956
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.412.369	12.789.956
Gæld til realkreditinstitutter.....		380.000	380.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.000	23.875
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	5.290.157
Anden gæld.....		5.918.832	5.897.915
Deposita.....		36.000	36.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.353.832	11.627.947
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.766.201	24.417.903
PASSIVER.....		9.309.193	9.345.426
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	-15.572.476	-15.072.476
Forslag til resultatdisponering.....		-414.162	-414.162
Andre lovpligtige bindinger			
Koncerntilskud.....		6.029.630	6.029.630
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	-9.957.008	-9.457.008

Selskabet har i regnskabsåret modtaget koncerntilskud for i alt 6 mio. kr.

NOTER

		2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....		40.707	6.180	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		226.800	260.074	
		267.507	266.254	
 Materielle anlægsaktiver				
			Investeringsejendomme	2
Kostpris 1. januar 2022.....			17.801.901	
Kostpris 31. december 2022.....			17.801.901	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....			-8.501.901	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....			-8.501.901	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			9.300.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
			Udlejningsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....			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 2022. Der har ikke været anvendt faglig vurderingsmand ved værdiansættelsen pr. 31.12.22.				
På baggrund af vedtagne lokalplaner og høringssvar vurderes værdien af ejendommene til 9,3 mio. kr.				
 Andre tilgodehavender				
 Langfristede gældsforpligtelser				
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	10.000.000	0	10.000.000	10.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.792.369	380.000	890.000	3.169.956
	12.792.369	380.000	10.890.000	13.169.956

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

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 04.04.2014 A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter, er der stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger på en værdi af 2.792 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 9.300 t.kr.

2022

2021

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S for 2022 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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

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

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

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.