



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. maj 2022

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 Johnny Skov Heilesen Flemming Skov Heilesen Lene Hegner Strandquist
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 11. maj 2022

Direktion:

Bonnie Hegner Holmgaard

Bestyrelse:

Bonnie Hegner Holmgaard

Johnny Skov Heilesen

Flemming Skov Heilesen

Lene Hegner Strandquist

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 2021 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 11. maj 2022

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.

Egenkapital udgør -15.072 tkr. pr. 31. december 2021. Selskabet har således tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorfor det er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer at retablere selskabskapitalen gennem fremtidig positiv indtjening eller kapitalindsud.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB		-36.366	-37.925
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		13.400	-6.894.789
DRIFTSRESULTAT		-22.966	-6.932.714
Andre finansielle omkostninger.....	1	-266.255	-253.513
RESULTAT FØR SKAT		-289.221	-7.186.227
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-289.221	-7.186.227
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-289.221	-7.186.227
I ALT		-289.221	-7.186.227

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		9.300.000	9.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	9.300.000	9.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.300.000	9.250.000
Periodeafgrænsningsposter.....		0	16.724
Tilgodehavender.....		0	16.724
Likvide beholdninger.....		45.426	4.498
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		45.426	21.222
AKTIVER.....		9.345.426	9.271.222

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		-15.572.477	-15.283.255
EGENKAPITAL.....		-15.072.477	-14.783.255
Ansvarlig lånekapital.....		10.000.000	10.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.789.956	3.172.145
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	12.789.956	13.172.145
Gæld til realkreditinstitutter.....		380.000	380.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.875	50.250
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.290.157	4.379.143
Anden gæld.....		5.897.915	6.036.939
Deposita.....		36.000	36.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.627.947	10.882.332
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		24.417.903	24.054.477
PASSIVER.....		9.345.426	9.271.222
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	-15.283.256	-14.783.256
Forslag til resultatdisponering.....		-289.221	-289.221
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	-15.572.477	-15.072.477

NOTER

				Note
	2021	2020		
	kr.	kr.		
Andre finansielle omkostninger				1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	40.707	6.011		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	225.548	247.502		
	266.255	253.513		
 Materielle anlægsaktiver				2
		Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021.....		17.765.301		
Tilgang.....		36.600		
Kostpris 31. december 2021.....		17.801.901		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		-8.515.301		
Årets værdireguleringer.....		13.400		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		-8.501.901		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		9.300.000		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Udlejningsejendomme		
Dagsværdi 31. december 2021.....		9.300.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		13.400		
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 2021. Der har ikke været anvendt faglig vurderingsmand ved værdiansættelsen pr. 31.12.21.				
På baggrund af vedtagne lokalplaner og høringssvar vurderes værdien af ejendommene til 9,30 mio. kr.				
 Langfristede gældsforpligtelser				3
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	10.000.000	0	10.000.000	10.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.169.956	380.000	1.270.000	3.552.145
	13.169.956	380.000	11.270.000	13.552.145

NOTER

Note

Eventualposter mv.

4

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

5

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter, er der stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger på en værdi af 3.933 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 9.250 t.kr.

2021

2020

Medarbejderforhold

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S for 2021 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.