



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. juni 2021

---

**Bonnie Hegner Holmgaard**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8-9   |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 15. juni 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15. juni 2021

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 -14.783 tkr. pr. 31. december 2020. 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 | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BRUTTOTAB</b> .....                            |      | <b>-37.925</b>    | <b>-6.198</b>     |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | -6.894.789        | -3.016.000        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>-6.932.714</b> | <b>-3.022.198</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 1    | -253.513          | -476.544          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>-7.186.227</b> | <b>-3.498.742</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 2    | 0                 | -450.000          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>-7.186.227</b> | <b>-3.948.742</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                   |                   |
| Overført resultat.....                            |      | -7.186.227        | -3.948.742        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>-7.186.227</b> | <b>-3.948.742</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.       |
|--|----------|------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                     |          | 9.250.000        | 16.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>           | <b>3</b> | <b>9.250.000</b> | <b>16.000.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                      |          | <b>9.250.000</b> | <b>16.000.000</b> |
| Igangværende arbejder for fremmed regning..... |          | 0                | 105.989           |
| Andre tilgodehavender.....                     |          | 0                | 450               |
| Periodeafgrænsningsposter.....                 |          | 16.724           | 0                 |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                    |          | <b>16.724</b>    | <b>106.439</b>    |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>               |          | <b>4.498</b>     | <b>15.386</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                  |          | <b>21.222</b>    | <b>121.825</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                            |          | <b>9.271.222</b> | <b>16.121.825</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2020<br>kr.        | 2019<br>kr.       |
|---|----------|--------------------|-------------------|
| Selskabskapital.....                          |          | 500.000            | 500.000           |
| Overført resultat.....                        |          | -15.283.255        | -8.097.028        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>-14.783.255</b> | <b>-7.597.028</b> |
| Ansvarlig lånekapital.....                    |          | 10.000.000         | 10.000.000        |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 3.172.145          | 3.554.605         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>13.172.145</b>  | <b>13.554.605</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 380.000            | 378.330           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 50.250             | 78.084            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |          | 4.379.143          | 3.728.520         |
| Anden gæld.....                               |          | 6.036.939          | 5.927.832         |
| Deposita.....                                 |          | 36.000             | 36.000            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 0                  | 15.482            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>10.882.332</b>  | <b>10.164.248</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |          | <b>24.054.477</b>  | <b>23.718.853</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>9.271.222</b>   | <b>16.121.825</b> |
| Eventualposter mv.                            | 5        |                    |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6        |                    |                   |
| Medarbejderforhold                            | 7        |                    |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt              |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020.....           | 500.000              | -8.097.028           | -7.597.028         |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | -7.186.227           | -7.186.227         |
| <b>Egenkapital 31. december 2020.....</b> | <b>500.000</b>       | <b>-15.283.255</b>   | <b>-14.783.255</b> |

## NOTER

|   | 2020<br>kr.              | 2019<br>kr.              | Note                   |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>   |                          |                          | <b>1</b>               |                          |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....   | 40.707                   | 37.084                   |                        |                          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....  | 212.806                  | 439.460                  |                        |                          |
|   | <b>253.513</b>           | <b>476.544</b>           |                        |                          |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                          |                          | <b>2</b>               |                          |
| Regulering af udskudt skat.....   | 0                        | 450.000                  |                        |                          |
|   | <b>0</b>                 | <b>450.000</b>           |                        |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                          |                          | <b>3</b>               |                          |
|   |                          | Investeringseje<br>domme |                        |                          |
| Kostpris 1. januar 2020.....  |                          | 17.620.512               |                        |                          |
| Tilgang.....  |                          | 144.789                  |                        |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2020.....</b>  |                          | <b>17.765.301</b>        |                        |                          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....   |                          | 1.620.512                |                        |                          |
| Nedskrivning.....   |                          | 6.894.789                |                        |                          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>   |                          | <b>8.515.301</b>         |                        |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>   |                          | <b>9.250.000</b>         |                        |                          |
| Selskabets investeringsejendomme er beliggende i det centrale Randers. Værdiansættelsen er foretaget af ledelsen i samarbejde med lokal ejendomsmægler. |                          |                          |                        |                          |
| På baggrund af vedtagne lokalplaner og høringsvar vurderes værdien af ejendommen til 9,25 mio. kr.  |                          |                          |                        |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                          | <b>4</b>               |                          |
|   | 31/12 2020<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år       | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2019<br>gæld i alt |
| Ansvarlig lånekapital.....  | 10.000.000               | 0                        | 10.000.000             | 10.000.000               |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 3.552.145                | 380.000                  | 1.650.000              | 3.932.935                |
|   | <b>13.552.145</b>        | <b>380.000</b>           | <b>11.650.000</b>      | <b>13.932.935</b>        |

## 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 3.933 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 9.250 t.kr.

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S for 2020 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.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

### 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 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.