

# Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S

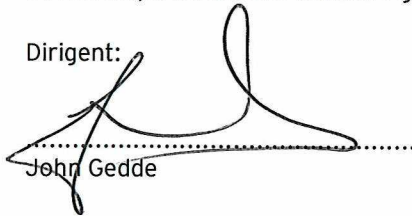
Kiplings Alle 12, 9260 Gistrup

CVR-nr. 28 32 46 42

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020

Dirigent:



John Gedde





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. maj 2020  
Direktion:



Bonnie Hegner Holmgaard  
direktør

Bestyrelse:



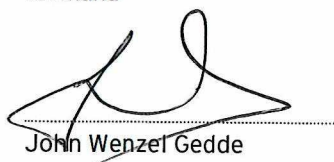
Per Gunhard Nielsen  
formand



Johnny Skov Heilesen




Bonnie Hegner Holmgaard



John Wenzel Gedde



Flemming Skov Heilesen



Lene Hegner Strandquist

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

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

Aalborg, den 29. maj 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Evan Christensen  
statsaut. revisor  
mne18550

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S
Adresse, postnr., by	Kiplings Alle 12, 9260 Gistrup
CVR-nr.	28 32 46 42
Stiftet	28. december 2004
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Gunhard Nielsen, formand Johnny Skov Heilesen Bonnie Hegner Holmgaard John Wenzel Gedde Flemming Skov Heilesen Lene Hegner Strandquist
Direktion	Bonnie Hegner Holmgaard, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 3.948.742 kr. mod et underskud på 2.958.820 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på 7.597.029 kr.

Egenkapital udgør negativ 7.597.029 kr. pr. 31. december 2019. 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.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår, henset til et lavere aktivitetsniveau, ligesom virksomheden ikke er påvirket af den verserende coronavirus.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Bruttotab</b>	-6.198	-37.823
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.016.000	-2.743.814
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-3.022.198	-2.781.637
2	Finansielle omkostninger	-476.544	-959.582
	<b>Resultat før skat</b>	-3.498.742	-3.741.219
3	Skat af årets resultat	-450.000	782.399
	<b>Årets resultat</b>	-3.948.742	-2.958.820
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-3.948.742	-2.958.820
		-3.948.742	-2.958.820

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	16.000.000	19.016.000
		<u>16.000.000</u>	<u>19.016.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>16.000.000</u>	<u>19.016.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4.523
	Igangværende arbejder	105.989	70.989
5	Udsudte skatteaktiver	0	450.000
	Tilgodehavende selskabsskat	0	35.803
	Andre tilgodehavender	450	450
		<u>106.439</u>	<u>561.765</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>15.386</u>	<u>26</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>121.825</u>	<u>561.791</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>16.121.825</u></u>	<u><u>19.577.791</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-8.097.029	-4.148.287
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-7.597.029</b>	<b>-3.648.287</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.554.605	3.937.743
	Ansvarlig lånekapital	10.000.000	10.000.000
		<b>13.554.605</b>	<b>13.937.743</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	378.330	378.355
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.084	450.583
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.728.520	3.771.597
	Deposita	36.000	36.000
	Anden gæld	5.927.833	4.651.800
	Periodeafgrænsningsposter	15.482	0
		<b>10.164.249</b>	<b>9.288.335</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.718.854</b>	<b>23.226.078</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>16.121.825</b>	<b>19.577.791</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
8 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	-4.148.287	-3.648.287
Overført via resultatdisponering	0	-3.948.742	-3.948.742
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<u>500.000</u>	<u>-8.097.029</u>	<u>-7.597.029</u>

Egenkapital udgør negativ 7.597.029 kr. pr. 31. december 2019. 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### Igangværende arbejder

Igangværende arbejder måles til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgsværdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acountofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acountofaktureringer og som forpligtelser, når acountofaktureringer overstiger salgsværdien.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære general-forsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2019	2018
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	37.084	68.299
Andre finansielle omkostninger	439.460	891.283
	<u>476.544</u>	<u>959.582</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-35.803
Årets regulering af udskudt skat	450.000	-746.596
	<u>450.000</u>	<u>-782.399</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2019		<u>17.620.512</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>17.620.512</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		1.395.488
Årets værdireguleringer		<u>-3.016.000</u>
Opskrivninger 31. december 2019		<u>-1.620.512</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u><u>16.000.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

### 5 Udskudte skatteaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 1.242 t.kr., som primært vedr. fremførselsberettigede skattemæssige underskud. Det er ledelsens vurderinger, at det udskudte skatteaktiv ikke med overvejende sandsynlighed kan udbyttes inden for de kommende 2-3 år, og på baggrund heraf er det udskudte skatteaktiv ikke regnskabsmæssigt aktiveret.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.038.362 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden MBC AF 04.04.2014 A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 8 Sikkerhedsstillelser

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 16.000 t.kr.