

# Dam-Andersen Invest ApS

Stallerup Sø 12, 6000 Kolding  
CVR-nr. 41 17 79 42

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.06.25

Jørgen Dam  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Dam-Andersen Invest ApS  
Stallerup Sø 12  
6000 Kolding  
Hjemsted: Kolding  
CVR-nr.: 41 17 79 42  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Jørgen Dam

---

**Bestyrelse**

---

Direktør Jørgen Dam  
Rasmus Dam Andersen  
Julie Dam Andersen  
Anne Bornø Andersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Dam-Andersen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. juni 2025

### **Direktionen**

Jørgen Dam  
Direktør

### **Bestyrelsen**

Jørgen Dam  
Formand

Rasmus Dam Andersen

Julie Dam Andersen

Anne Bornø Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Dam-Andersen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dam-Andersen Invest ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 23. juni 2025

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kevin Mejborn Schøller

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne47795

Note	2024 DKK	2023 DKK
	<b>54.924</b>	<b>127.541</b>
3 Personaleomkostninger	0	-68.294
	<b>54.924</b>	<b>59.247</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-117.031	-112.532
	<b>-62.107</b>	<b>-53.285</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-210.000	0
Andre finansielle indtægter	1.769	1.156
4 Andre finansielle omkostninger	-133.097	-129.870
	<b>-403.435</b>	<b>-181.999</b>
5 Skat af årets resultat	-29.216	40.057
	<b>-432.651</b>	<b>-141.942</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-432.651	-141.942
<b>I alt</b>	<b>-432.651</b>	<b>-141.942</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	7.730.696	7.847.726
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.730.696</b>	<b>7.847.726</b>
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	210.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>210.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.730.696</b>	<b>8.057.726</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	22.500
	Udskudt skatteaktiv	0	45.833
	Tilgodehavende selskabsskat	16.617	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>16.617</b>	<b>68.333</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>565.017</b>	<b>439.509</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>581.634</b>	<b>507.842</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.312.330</b>	<b>8.565.568</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-725.649	-292.998
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-675.649</b>	<b>-242.998</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.931.055	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.931.055</b>	<b>0</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.999	21.716
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.712.565
	Selskabsskat	0	46.266
	Anden gæld	44.925	28.019
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>56.924</b>	<b>8.808.566</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.987.979</b>	<b>8.808.566</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.312.330</b>	<b>8.565.568</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	50.000	-292.998	-242.998
Forslag til resultatdisponering	0	-432.651	-432.651
Saldo pr. 31.12.24	50.000	-725.649	-675.649

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet er primært finansieret af dets moderselskab, som har tilkendegivet at de fortsat vil støtte op omkring likviditeten i 2025. Det er derfor ledelsens vurdering, at selskabet har den nødvendige likviditet til rådighed til at finansiere sine aktiviteter og til at sikre fortsat drift i regnskabsåret 2025. På grundlag heraf har ledelsen aflagt årsrapporten for 2024 under forudsætning om fortsat drift.

Selskabet har tabt hele virksomhedskapitalen. Selskabets ledelse forventer at reetablere denne ved positive driftsresultater.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i og besidde værdipapirer og ejendomme og i øvrigt drive investeringsvirksomhed samt udlejning af ejendom og hermed forbundet virksomhed.

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	65.794
Andre omkostninger til social sikring	0	1.491
Andre personaleomkostninger	0	1.009
I alt	0	68.294
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

	2024	2023
	DKK	DKK

#### 4. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	132.224	129.663
Renteomkostninger i øvrigt	873	207
I alt	133.097	129.870

#### 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-16.617	46.266
Årets regulering af udskudt skat	45.833	-86.323
I alt	29.216	-40.057

#### 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.24	8.056.058
Kostpris pr. 31.12.24	8.056.058
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-208.331
Afskrivninger i året	-117.031
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-325.362
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	7.730.696

## 7. Kapitalandele i associerede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.24	210.000
Afgang i året	-210.000
Kostpris pr. 31.12.24	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Cellen Life Science Limited, London	50%

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	20

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.