



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

BEMODAN APS

FRICHSVEJ 40A, 8600 SILKEBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. juni 2024

Jan Madsbøll Morsing

CVR-NR. 10 21 79 38

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.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bemodan ApS Frichsvej 40A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 10 21 79 38
	Stiftet: 15. april 1986
	Kommune: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bente Kiib Borghus Mette Elisabeth Morsing Jan Madsbøll Morsing
Direktion	Jan Madsbøll Morsing
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Bemodan ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Silkeborg, den 13. juni 2024

Direktion:

Jan Madsbøll Morsing

Bestyrelse:

Bente Kiib Borghus

Mette Elisabeth Morsing

Jan Madsbøll Morsing

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Bemodan ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bemodan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Silkeborg, den 13. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		394.204	433.361
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		338.080	-18.733
DRIFTSRESULTAT		732.284	414.628
Andre finansielle indtægter.....	1	101.062	513.899
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-113.518	-113.244
RESULTAT FØR SKAT		719.828	815.283
Skat af årets resultat.....	3	-158.362	-179.362
ÅRETS RESULTAT		561.466	635.921
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		561.466	635.921
I ALT		561.466	635.921

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		12.950.000	12.550.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	12.950.000	12.550.000
Andre værdipapirer.....		50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	50.000	50.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.000.000	12.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		36.615	50.843
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		10.044.289	9.903.473
Andre tilgodehavender.....		463	350
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9.638
Tilgodehavender.....		10.081.367	9.964.304
Likvide beholdninger.....		14.538	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.095.905	9.964.304
AKTIVER.....		23.095.905	22.564.304

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		250.000	250.000
Overført resultat.....		17.377.765	16.816.299
EGENKAPITAL.....		17.627.765	17.066.299
Hensættelser til udskudt skat.....		977.794	879.413
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		977.794	879.413
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.694.685	3.794.433
Deposita.....		224.552	213.505
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.919.237	4.007.938
Gæld til realkreditinstitutter.....		60.094	22.626
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.763	17.763
Selskabsskat.....		59.981	141.179
Anden gæld.....		402.615	380.342
Periodeafgrænsningsposter.....		30.656	46.395
Kortfristede gældsforpligtelser.....		571.109	610.654
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.490.346	4.618.592
PASSIVER.....		23.095.905	22.564.304
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	250.000	16.816.299	17.066.299
Forslag til resultatdisponering.....		561.466	561.466
Egenkapital 31. december 2023.....	250.000	17.377.765	17.627.765

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	100.521	95.453	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	541	418.446	
	101.062	513.899	
	2023 kr.	2022 kr.	
Øvrige finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	403	0	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	113.115	113.244	
	113.518	113.244	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	59.981	141.179	3
Regulering af udskudt skat.....	98.381	38.183	
	158.362	179.362	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	4
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		9.840.320	
Tilgang.....		61.920	
Kostpris 31. december 2023.....		9.902.240	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		2.709.680	
Årets værdireguleringer.....		338.080	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		3.047.760	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		12.950.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Industriejendom	Ejerlejligheder	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2023.....	3.900.000	6.900.000	2.150.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	338.080	-400.000	400.000

Dagsværdi for boligejendomme

Investeringsejendommene består af 2 udlejningsejendomme til henholdvis erhvervs- og boligformål samt 4 ejerlejligheder til både erhverv og boligformål, beliggende i Silkeborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast, vurderet på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommene, vurderes at udgøre 659 tkr., hvilket tillige bygger på kendskab til de nuværende årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstenævnte er afsat med 40 kr. pr. m².

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,50% for udlejningsejendommene til erhvervs- og boligformål og 4,75% for ejerlejligheder til erhverv/boligformål, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed, mv. Afkastkravet svarer ligeledes til niveauet for det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende bolig- og erhvervsejendomme med beliggenhed i Silkeborg.

Finansielle anlægsaktiver

5

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2023.....	50.000
Kostpris 31. december 2023.....	50.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	50.000

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.754.779	60.094	3.437.965	3.817.059
Deposita.....	224.552	0	224.552	213.505
	3.979.331	60.094	3.662.517	4.030.564

NOTER

Note

Eventualposter mv.

7

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 Bemodan Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.577 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.900 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.178 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.150 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 20 tkr., der giver pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.900 tkr. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der givet underpant i ejerpantebrev, nom 600 tkr., med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.900 tkr.

2023

2022

Medarbejderforhold

9

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bemodan ApS for 2023 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, der omfatter unoterede minoritetsaktier, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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.

Genindvindingsværdi er 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.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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