



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2021

---

Jan Madsbøll Morsing

**CVR-NR. 10 21 79 38**

## 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.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

Silkeborg, den 7. juni 2021

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 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.

Silkeborg, den 7. juni 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>288.224</b>	<b>241.265</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		70.000	78.600
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>358.224</b>	<b>319.865</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	84.925	82.320
Andre finansielle omkostninger.....	2	-23.805	-32.535
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>419.344</b>	<b>369.650</b>
Skat af årets resultat.....	3	-92.818	-81.323
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>326.526</b>	<b>288.327</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		326.526	288.327
<b>I ALT</b> .....		<b>326.526</b>	<b>288.327</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		9.162.000	9.092.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>9.162.000</b>	<b>9.092.000</b>
Andre værdipapirer.....		50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.212.000</b>	<b>9.142.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.259	5.432
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.531.420	8.268.415
Andre tilgodehavender.....		166	0
Periodeafgrænsningsposter.....		57.886	2.557
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.598.731</b>	<b>8.276.404</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>36.819</b>	<b>117.144</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.635.550</b>	<b>8.393.548</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.847.550</b>	<b>17.535.548</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		14.820.567	14.494.042
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>15.020.567</b>	<b>14.694.042</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		562.905	521.319
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>562.905</b>	<b>521.319</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.537.309	1.593.969
Anden gæld.....		142.141	176.623
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.679.450</b>	<b>1.770.592</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		56.800	56.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		10.950	35.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.975	6.217
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		82.329	71.954
Selskabsskat.....		51.232	50.579
Anden gæld.....		366.342	328.220
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>584.628</b>	<b>549.595</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.264.078</b>	<b>2.320.187</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.847.550</b>	<b>17.535.548</b>
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	200.000	14.494.041	14.694.041
Forslag til resultatdisponering.....		326.526	326.526
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>200.000</b>	<b>14.820.567</b>	<b>15.020.567</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	84.475	82.020	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	450	300	
	<b>84.925</b>	<b>82.320</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	975	8.587	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	22.830	23.948	
	<b>23.805</b>	<b>32.535</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	51.232	50.579	
Regulering af udskudt skat.....	41.586	30.744	
	<b>92.818</b>	<b>81.323</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		7.648.052	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>7.648.052</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		1.443.948	
Årets værdireguleringer.....		70.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>1.513.948</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>9.162.000</b>	

*Dagsværdi for boligejendomme*

Investeringsejendommene består af 1 udlejningsejendom til boligformål samt 4 ejerlejligheder til både erhverv og boligformål, beliggende i Silkeborg. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast, vurderet på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommene, vurderes at udgøre 425 tkr., hvilket tillige bygger på kendskab til de nuværende årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstenævnte er afsat med 40 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25% for udlejningsejendommen til boligformål og 4,5% for ejerlejligheder, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed, mv. Afkastkravet svarer ligeledes til niveauet for det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende bolig- og erhvervsjendomme med beliggenhed i Silkeborg.

## NOTER

### Materielle anlægsaktiver (fortsat) Note 4

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

	Ejerlejligheder	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2020.....	7.500.000	1.662.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	40.000	30.000

### Finansielle anlægsaktiver 5

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2020.....	50.000
Kostpris 31. december 2020.....	50.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>50.000</b>

### Langfristede gældsforpligtelser 6

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.594.109	56.800	1.265.100	1.650.769
Anden gæld (Deposita).....	142.141	0	142.141	176.623
	<b>1.736.250</b>	<b>56.800</b>	<b>1.407.241</b>	<b>1.827.392</b>

### 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, 1.594 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 7.500 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 20 tkr., der giver pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 7.500 tkr. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

## NOTER

	2020	2019	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	9

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bemodan ApS 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.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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.

### 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 kunne realiseres, 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 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 nominel værdi.