

# **Bemodan Erhvervsejendomme A/S**

**Frichsvej 40, 8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 28 66 11 18**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2017.

---

Jan Madsbøll Morsing  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Bemodan Erhvervsejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. maj 2017

### **Direktion**

Jan Madsbøll Morsing

### **Bestyrelse**

Jan Madsbøll Morsing

Mette Elisabeth Morsing

Bente Kiib Borghus

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Bemodan Erhvervsejendomme A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Bemodan Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De 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 31. maj 2017

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bemodan Erhvervsejendomme A/S Frichsvej 40 8600 Silkeborg
	Telefon: 86804733
	CVR-nr.: 28 66 11 18
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan Madsbøll Morsing Mette Elisabeth Morsing Bente Kiib Borghus
<b>Direktion</b>	Jan Madsbøll Morsing
<b>Revisor</b>	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Frichsvej 19 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank, Søndergade 25, 8600 Silkeborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i handel med, samt investering i, fast ejendom og værdipapirer, ejendomsadministration og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.027.280 kr. mod 1.173.914 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -529.704 kr. mod 937.387 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### **Ledelsens kommentarer**

Regnskabet er kraftigt påvirket af rente-swap aftale, og er dermed i regnskabsåret belastet af den højere rente samt skattemæssige værdi af markedsværdien ultimo, hvilket er den primære årsag til det utilfredsstillende resultat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Bemodan Erhvervsejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.027.280</b>	<b>1.173.914</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	946.174
1 Personaleomkostninger	-556.903	-546.783
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.696	-25.668
<b>Driftsresultat</b>	<b>474.073</b>	<b>1.547.637</b>
Andre finansielle indtægter	0	1.367
2 Øvrige finansielle omkostninger	-860.612	-588.377
<b>Resultat før skat</b>	<b>-386.539</b>	<b>960.627</b>
3 Skat af årets resultat	-143.165	-23.240
<b>Årets resultat</b>	<b>-529.704</b>	<b>937.387</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	937.387
Disponeret fra overført resultat	-529.704	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-529.704</b>	<b>937.387</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	<u>26.559.326</u>	<u>27.386.900</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.559.326</u>	<u>27.386.900</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.604.326</u></b>	<b><u>27.431.900</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4.602
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.760.000	0
Andre tilgodehavender	20.131	17.813
Periodeafgrænsningsposter	<u>42.542</u>	<u>43.859</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.822.673</u>	<u>66.274</u>
Likvide beholdninger	<u>51.535</u>	<u>1.156.233</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.874.208</u></b>	<b><u>1.222.507</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>28.478.534</u></b>	<b><u>28.654.407</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
8 Overført resultat	4.287.322	4.817.026
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.787.322</b>	<b>5.317.026</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.568.351	2.425.186
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.568.351</b>	<b>2.425.186</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.386.565	10.100.801
Deposita	373.311	405.679
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.288.376	7.295.719
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.048.252	17.802.199
Kortfristet del af langfristet gæld	337.982	499.020
Gæld til pengeinstitutter	2.707.735	1.690.003
Modtagne forudbetalinger fra kunder	127.140	149.045
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.540	17.726
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	547.783	588.989
Anden gæld	345.429	165.213
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.074.609	3.109.996
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.122.861</b>	<b>20.912.195</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>28.478.534</b>	<b>28.654.407</b>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	494.891	487.763
Pensioner	22.923	21.291
Andre omkostninger til social sikring	11.054	12.490
Personaleomkostninger i øvrigt	28.035	25.239
	<u><b>556.903</b></u>	<u><b>546.783</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	73.821	74.510
Andre finansielle omkostninger	786.791	513.867
	<u><b>860.612</b></u>	<u><b>588.377</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	143.165	23.240
	<u><b>143.165</b></u>	<u><b>23.240</b></u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2016		<u>16.730</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>		<u><b>16.730</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		<u>16.730</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>		<u><b>16.730</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u><b>0</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	25.636.583	25.379.383
Tilgang i årets løb	669.226	257.200
Afgang i årets løb	<u>-1.522.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>24.783.809</u></b>	<b><u>25.636.583</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	1.750.317	804.143
Årets regulering til dagsværdi	0	946.174
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>25.200</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b><u>1.775.517</u></b>	<b><u>1.750.317</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>26.559.326</u></b>	<b><u>27.386.900</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent

Højeste afkastprocent 5,25

Laveste afkastprocent 5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>7. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	0	804.143
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-804.143
Udskudt skat af reserve for opskrivninger primo	0	-197.015
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	0	197.015
	<u>0</u>	<u>0</u>

## 8. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2016	4.817.026	3.272.511
Årets overførte overskud eller underskud	-529.704	937.387
Overført fra bundne reserver	0	607.128
	<u>4.287.322</u>	<u>4.817.026</u>

## 9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	337.982	6.985.103	9.062.529	10.599.821
Deposita	0	0	373.311	405.679
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0	8.288.376	7.295.719
	<u>337.982</u>	<u>6.985.103</u>	<u>17.724.216</u>	<u>18.301.219</u>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.600 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 26.569 t.kr.