

Bemodan Erhvervsejendomme A/S

Frichsvej 40, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 28 66 11 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Jan Madsbøll Morsing
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. maj 2016

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 2015 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 27. maj 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bemodan Erhvervsejendomme A/S Frichsvej 40 8600 Silkeborg
	Telefon: 86804733
	CVR-nr.: 28 66 11 18
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Madsbøll Morsing Mette Elisabeth Morsing Bente Kiib Borghus
Direktion	Jan Madsbøll Morsing
Revisor	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Ansvej 31 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	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 1.173.914 mod 1.249.026 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 937.387 mod -22.681 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

Som det fremgår af regnskabet er der en positiv udvikling i udlejning af ejendommene og alle udviser en forbedret indtjening.

Regnskabet er dog fortsat kraftigt påvirket af den indgåede rente-swap aftale, som udløber i 2018.

Regnskabet er derfor i regnskabsåret belastet af den højere rente samt skattemæssige værdi af markedsværdien ultimo.

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, 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på de reelle nettopengestrømme for det aktuelle år. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme 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

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

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.173.914	1.249.026
Værdiregulering af investeringsejendomme	946.174	0
1 Personaleomkostninger	-546.783	-593.976
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.668	-41.574
Driftsresultat	1.547.637	613.476
Andre finansielle indtægter	1.367	11.014
2 Øvrige finansielle omkostninger	-588.377	-714.209
Resultat før skat	960.627	-89.719
3 Skat af årets resultat	-23.240	67.038
Årets resultat	937.387	-22.681
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	937.387	0
Disponeret fra overført resultat	0	-22.681
Disponeret i alt	937.387	-22.681

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	3.162
5 Investeringsejendomme	27.386.900	26.190.977
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.386.900</u>	<u>26.194.139</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	45.000	45.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.431.900</u>	<u>26.239.139</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.602	146.383
Andre tilgodehavender	17.813	68.141
Periodeafgrænsningsposter	43.859	42.786
Tilgodehavender i alt	<u>66.274</u>	<u>257.310</u>
Likvide beholdninger	1.156.233	1.589.745
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.222.507</u>	<u>1.847.055</u>
Aktiver i alt	<u>28.654.407</u>	<u>28.086.194</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Reserve for opskrivninger	0	607.128
8 Overført resultat	4.817.026	3.272.512
Egenkapital i alt	5.317.026	4.379.640
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.425.186	2.401.946
Hensatte forpligtelser i alt	2.425.186	2.401.946
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.100.801	10.593.959
Deposita	405.679	372.622
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.295.719	7.156.704
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.802.199	18.123.285
 Kortfristet del af langfristet gæld	499.020	486.129
Gæld til pengeinstitutter	1.690.003	1.644.363
Modtagne forudbetalinger fra kunder	149.045	146.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.726	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	588.999	704.865
Anden gæld	165.203	199.110
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.109.996	3.181.323
 Gældsforpligtelser i alt	20.912.195	21.304.608
 Passiver i alt	28.654.407	28.086.194

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	487.763	532.409
Pensioner	21.291	21.168
Andre omkostninger til social sikring	12.490	12.345
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>25.239</u>	<u>28.054</u>
	<u>546.783</u>	<u>593.976</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	74.510	71.737
Andre finansielle omkostninger	<u>513.867</u>	<u>642.472</u>
	<u>588.377</u>	<u>714.209</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>23.240</u>	<u>-67.038</u>
	<u>23.240</u>	<u>-67.038</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015		<u>16.730</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>16.730</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		13.568
Årets afskrivninger		<u>3.162</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>16.730</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	25.379.383	25.386.834
Tilgang i årets løb	<u>257.200</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>25.636.583</u>	<u>25.386.834</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	804.143	988.089
Årets regulering til dagsværdi	<u>946.174</u>	<u>-183.946</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>1.750.317</u>	<u>804.143</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>27.386.900</u>	<u>26.190.977</u>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveaet.

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

Højeste afkastprocent	6,25
Laveste afkastprocent	4,25

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.831 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 5.317 t.kr. til 3.486 t.kr.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

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

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	804.143	804.143
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-804.143	0
Udskudt skat af reserve for opskrivninger primo	-197.015	-197.015
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	197.015	0
	<u>0</u>	<u>607.128</u>

8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	3.272.511	3.295.193
Årets overførte overskud eller underskud	937.387	-22.681
Overført fra bundne reserver	607.128	0
	<u>4.817.026</u>	<u>3.272.512</u>

9. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	499.020	8.067.401	10.599.821	11.080.088
Deposita	0	0	405.679	372.622
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0	588.999	704.865
	<u>499.020</u>	<u>8.067.401</u>	<u>11.594.499</u>	<u>12.157.575</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 2015 udgør 26.440 t.kr.