



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 ERHVERVSEJENDOMME A/S

FRICHSVEJ 40A, 8600 SILKEBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2023

Jan Madsbøll Morsing

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 Erhvervsejendomme A/S Frichsvej 40A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 28 66 11 18 Stiftet: 29. juni 2006 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 2022 for Bemodan Erhvervsejendomme A/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 22. maj 2023

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 Erhvervsejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bemodan Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 22. maj 2023

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret gennemført kloakseparering på Vestergade 83 og Vestergade 85, beliggende i Silkeborg. Der har i regnskabsåret været en tilgang på bygningerne på samlet 137 tkr.

Ejendommen på Hårupvænget 6 er blevet renoveret med nyt tag. Der har i regnskabsåret været en tilgang på bygningen på 448 tkr.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en ejendom beliggende på Linåvej 41, Silkeborg. Ejendommen er under ombygning ved årets udgang, og den akkumulerede anskaffelsessum udgør 1.092 tkr. pr. 31. december 2022.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.353.135	1.091.243
Personaleomkostninger.....	1	-681.797	-659.283
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		689.556	917.524
DRIFTSRESULTAT		1.360.894	1.349.484
Andre finansielle indtægter.....	2	2.631	2.081
Andre finansielle omkostninger.....	3	-548.450	-557.629
RESULTAT FØR SKAT		815.075	793.936
Skat af årets resultat.....	4	-180.685	-176.595
ÅRETS RESULTAT		634.390	617.341
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		634.390	617.341
I ALT		634.390	617.341

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		38.437.000	37.162.000
Ejendom under udførelse.....		1.091.550	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	39.528.550	37.162.000
Andre værdipapirer.....		45.000	45.000
Lejededpositum.....		0	31.586
Finansielle anlægsaktiver.....	6	45.000	76.586
ANLÆGSAKTIVER.....		39.573.550	37.238.586
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	236.999
Andre tilgodehavender.....		484.486	278.833
Tilgodehavende selskabsskat.....		47.807	80.984
Periodeafgrænsningsposter.....		35.794	16.927
Tilgodehavender.....		568.087	613.743
Likvide beholdninger.....		27.572	299.452
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		595.659	913.195
AKTIVER.....		40.169.209	38.151.781

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		1.309.244	507.297
Overført resultat.....		11.079.625	10.445.235
EGENKAPITAL.....		12.888.869	11.452.532
Hensættelse til udskudt skat.....		4.983.455	4.528.773
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.983.455	4.528.773
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.966.377	9.239.299
Afledte finansielle instrumenter.....	7	7.363	735.500
Deposita.....		552.559	564.921
Feriepengeindefrysning.....		46.201	46.038
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	9.572.500	10.585.758
Afledte finansielle instrumenter.....		0	300.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		298.095	402.401
Gæld til pengeinstitutter.....		806.825	134.222
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		156.133	180.090
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		651.603	375.645
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.962.317	8.989.946
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		690.421	1.028.024
Anden gæld.....		158.991	174.390
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.724.385	11.584.718
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		22.296.885	22.170.476
PASSIVER.....		40.169.209	38.151.781
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	507.297	10.445.235	11.452.532
Forslag til resultatdisponering.....			634.390	634.390
Bevægelser i dagsværdireserver				
Årets værdiregulering.....		1.028.137		1.028.137
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-226.190		-226.190
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	1.309.244	11.079.625	12.888.869

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	599.302	587.878	
Pensioner.....	27.781	38.155	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.716	14.689	
Andre personaleomkostninger.....	41.998	18.561	
	681.797	659.283	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.481	1.766	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	150	315	
	2.631	2.081	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	98.176	95.755	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	450.274	461.874	
	548.450	557.629	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-47.807	-80.984	
Regulering af udskudt skat.....	454.682	350.635	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	-226.190	-93.056	
	180.685	176.595	
Materielle anlægsaktiver			5
	Investerings- ejendomme	Ejendom under udførelse	
Kostpris 1. januar 2022.....	28.446.455	0	
Tilgang.....	585.444	1.091.550	
Kostpris 31. december 2022.....	29.031.899	1.091.550	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	8.715.545	0	
Årets værdireguleringer.....	689.556	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	9.405.101	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	38.437.000	1.091.550	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Grundarealer	Erhvervs- og boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....	1.332.000	37.105.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	870.000	-180.444	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for boligejendomme

Investerings ejendommene består af 7 udlejningsejendomme til erhverv og boligformål samt grundarealer, alle 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 1,9 mio. kr., hvilket tillige bygger på kendskab til de nuværende årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstnævnte er afsat med 40 kr. pr. m².

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75% på 2 ejendomme beliggende på Vestergade, Silkeborg og 5,50% på de resterende ejendomme. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til niveauet for det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende bolig- og erhvervs ejendomme med beliggenhed i Silkeborg.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Andre værdipapirer	Lejededesitum
Kostpris 1. januar 2022.....	45.000	31.586
Afgang.....	0	-31.586
Kostpris 31. december 2022.....	45.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	45.000	0

Afledte finansielle instrumenter

7

Selskabet har valgt at henføre en renteswap til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på prioritetsgælden. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på variabelt forrentede lån. Renteswappen har en restløbetid på 2,5 år.

Dagsværdien på aftaler om renteswap er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen. Hvis væsentligt indeholder dagsværdien en justering for egen kreditrisiko, og justeringen vil således være baseret på en god kreditvurdering.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2022:	
Forpligtelser.....	-7.363
	-7.363
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	1.028.137

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					8
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.264.472	298.095	7.715.706	9.641.700	
Afledte finansielle instrumenter.....	7.363	0	0	1.035.500	
Deposita.....	552.559	0	552.558	564.921	
Feriepengeindefrysning.....	46.201	0	0	46.038	
	9.870.595	298.095	8.268.264	11.288.159	
 Eventualposter mv.					 9
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 administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 10
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.264 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 20.900 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bemodan Erhvervsejendomme A/S for 2022 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.

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.

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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.