



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 2020**

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

---

Jan Madsbøll Morsing

## 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.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Bemodan Erhvervsejendomme A/S Frichsvej 40A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 28 66 11 18 Stiftet: 29. juni 2006 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 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 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 8. 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 Erhvervsejendomme A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Bemodan Erhvervsejendomme A/S 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 8. 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 handel med samt investering i fast ejendom og værdipapirer, ejendomsadministration og 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>1.310.586</b>	<b>1.163.109</b>
Personaleomkostninger.....	1	-640.776	-619.661
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>669.810</b>	<b>543.448</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.084.829	875.165
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.754.639</b>	<b>1.418.613</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	17.645	19.105
Andre finansielle omkostninger.....	3	-540.048	-478.134
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.232.236</b>	<b>959.584</b>
Skat af årets resultat.....	4	-283.605	-208.184
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>948.631</b>	<b>751.400</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		948.631	751.400
<b>I ALT</b> .....		<b>948.631</b>	<b>751.400</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		35.062.000	33.036.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>35.062.000</b>	<b>33.036.000</b>
Andre værdipapirer.....		45.000	45.000
Lejededpositum.....		30.371	29.203
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>75.371</b>	<b>74.203</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>35.137.371</b>	<b>33.110.203</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.732.259	1.568.027
Andre tilgodehavender.....		63.325	12.566
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	25.201
Periodeafgrænsningsposter.....		117.236	42.546
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.912.820</b>	<b>1.648.340</b>
Likvide beholdninger.....		6.227	190.012
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.919.047</b>	<b>1.838.352</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>37.056.418</b>	<b>34.948.555</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		177.372	0
Overført resultat.....		9.827.894	8.879.263
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>10.505.266</b>	<b>9.379.263</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.178.138	3.844.505
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.178.138</b>	<b>3.844.505</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.640.412	10.017.750
Afledte finansielle instrumenter.....	7	1.133.481	1.458.881
Anden gæld.....		474.736	524.793
Feriepengeindefrysning.....		45.120	17.780
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>11.293.749</b>	<b>12.019.204</b>
Afledte finansielle instrumenter.....		325.000	227.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		396.142	422.424
Gæld til pengeinstitutter.....		572.225	141.601
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		148.049	162.791
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		90.232	123.367
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.394.126	7.976.943
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		940.245	455.247
Anden gæld.....		213.246	196.210
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.079.265</b>	<b>9.705.583</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.373.014</b>	<b>21.724.787</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>37.056.418</b>	<b>34.948.555</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	500.000	0	8.879.263	9.379.263
Forslag til resultatdisponering.....			948.631	948.631
<b>Bevægelser i dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering efter skat .....		177.372		177.372
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>500.000</b>	<b>177.372</b>	<b>9.827.894</b>	<b>10.505.266</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	609.240	582.880	
Andre omkostninger til social sikring.....	10.555	13.879	
Andre personaleomkostninger.....	20.981	22.902	
	<b>640.776</b>	<b>619.661</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	17.195	16.255	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	450	2.850	
	<b>17.645</b>	<b>19.105</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	83.450	77.698	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	456.598	400.436	
	<b>540.048</b>	<b>478.134</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-50.028	-11.258	
Regulering af udskudt skat.....	333.633	219.442	
	<b>283.605</b>	<b>208.184</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		26.322.809	
Tilgang .....		941.170	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>27.263.979</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		6.713.192	
Årets værdireguleringer.....		1.084.829	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>7.798.021</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>35.062.000</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

*Dagsværdi for boligejendomme*

Investerings ejendommene består af 7 udlejningsejendomme til erhverv og boligformål samt grundareal, 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 1,8 mio. kr., 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%, 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.

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

	Grundareal	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2020.....	462.000	34.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.639	1.083.190

**Finansielle anlægsaktiver**

6

	Andre værdipapirer	Lejededpositum
Kostpris 1. januar 2020.....	45.000	29.203
Tilgang.....	0	1.168
Kostpris 31. december 2020.....	45.000	30.371
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	45.000	30.371

## NOTER

### Note

#### 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 sikre en fast rente på variabelt forrentede lån. Renteswappen har en restløbetid på 4,5 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 2020:	
Forpligtelser.....	-1.458.481
	<b>-1.458.481</b>
Årets værdiregulering i egenkapitalen .....	227.400

#### Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.036.554	396.142	8.061.062	10.440.174
Afledte finansielle instrumenter.....	1.458.481	325.000	0	1.685.881
Anden gæld.....	474.736	0	474.736	524.793
Feriepengeindefrysning.....	45.120	0	0	17.780
	<b>12.014.891</b>	<b>721.142</b>	<b>8.535.798</b>	<b>12.668.628</b>

#### 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 administrationsselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.036 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 35.062 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bemodan Erhvervsejendomme A/S 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, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør på egenkapitalen en overførsel fra overført resultat til dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring. Årets resultat, balancesum og egenkapital er beløbsmæssigt uændret sammenlignet med tidligere.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede 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, 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 posterings 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### Finansielle anlægsaktiver

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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

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.

### 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. Resultater 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. Resultater 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.