



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. juni 2024

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 11. juni 2024

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 2023 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 11. juni 2024

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

Ejendommen på Frichsvej 38 er blevet renoveret med nyt tag og vinduer. Der har i regnskabsåret været en tilgang på bygningen på 615 tkr.

Ejendommen på Vestergade 83 er blevet renoveret med nye vinduer. Der har i regnskabsåret været en tilgang på bygningen på 44 tkr.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	1.387.577	1.326.115
Personaleomkostninger.....	2	-763.671	-654.777
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.436.436	689.556
DRIFTSRESULTAT		3.060.342	1.360.894
Andre finansielle indtægter.....	3	548	2.631
Øvrige finansielle omkostninger.....	4	-644.868	-548.450
RESULTAT FØR SKAT		2.416.022	815.075
Skat af årets resultat.....	5	-532.254	-180.685
ÅRETS RESULTAT		1.883.768	634.390
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.883.768	634.390
I ALT		1.883.768	634.390

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		41.532.000	38.437.000
Ejendom under udførelse.....		1.336.317	1.091.550
Materielle anlægsaktiver.....	6	42.868.317	39.528.550
Andre værdipapirer.....		45.000	45.000
Finansielle anlægsaktiver.....	7	45.000	45.000
ANLÆGSAKTIVER.....		42.913.317	39.573.550
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		49.543	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		30.934	0
Afledte finansielle instrumenter.....	8	40.343	0
Andre tilgodehavender.....		322.732	497.117
Tilgodehavende selskabsskat.....		88.442	47.807
Periodeafgrænsningsposter.....		23.419	35.794
Tilgodehavender.....		555.413	580.718
Likvide beholdninger.....		26.572	27.572
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		581.985	608.290
AKTIVER.....		43.495.302	40.181.840

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		1.346.455	1.309.244
Overført resultat.....		12.963.393	11.079.625
EGENKAPITAL.....		14.809.848	12.888.869
Hensættelser til udskudt skat.....		5.614.646	4.983.455
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		5.614.646	4.983.455
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.757.000	8.966.377
Afledte finansielle instrumenter.....	8	0	7.363
Deposita.....		473.864	552.559
Feriepengeindefrysning.....		20.364	46.201
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	9.251.228	9.572.500
Gæld til realkreditinstitutter.....		247.002	298.095
Gæld til pengeinstitutter.....		1.348.372	806.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		207.320	651.603
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.357.145	9.962.317
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		1.084.949	690.421
Anden gæld.....		468.964	171.622
Periodeafgrænsningsposter.....		105.828	156.133
Kortfristede gældsforpligtelser.....		13.819.580	12.737.016
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.070.808	22.309.516
PASSIVER.....		43.495.302	40.181.840
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	1.309.244	11.079.625	12.888.869
Forslag til resultatdisponering.....			1.883.768	1.883.768
Bevæg. dagsværdireserver				
Årets værdiregulering.....		47.706		47.706
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-10.495		-10.495
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	1.346.455	12.963.393	14.809.848

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Særlige poster			1
Tab på debitorer 136 tkr. er indregnet i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger, der indgår i bruttofortjenesten.			
Personaleomkostninger			2
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	696.195	599.302	
Pensioner.....	30.297	27.781	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.475	12.716	
Andre personaleomkostninger.....	24.704	14.978	
	763.671	654.777	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	2.481	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	548	150	
	548	2.631	
Øvrige finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	102.122	98.176	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	542.746	450.274	
	644.868	548.450	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-88.442	-47.807	
Regulering af udskudt skat.....	631.191	454.682	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	-10.495	-226.190	
	532.254	180.685	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

kr.	Investerings- ejendomme	Ejendom under udførelse
Kostpris 1. januar 2023.....	29.031.899	1.091.550
Tilgang.....	658.564	244.767
Kostpris 31. december 2023.....	29.690.463	1.336.317
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	9.405.101	0
Årets værdireguleringer.....	2.436.436	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	11.841.537	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	41.532.000	1.336.317

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

kr.	Grundarealer	Erhvervs- og boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	1.332.000	40.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	2.436.436

Dagsværdi for boligejendomme.

Investeringsejendommene består af 7 udlejningsejendomme til erhverv og boligformål samt grundarealer, alle 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 2,1 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, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til niveauet for det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende bolig- og erhvervsnejendomme med beliggenhed i Silkeborg.

Finansielle anlægsaktiver

7

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2023.....	45.000
Kostpris 31. december 2023.....	45.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	45.000

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

8

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 1,5 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 2023:	
Aktiver	40.343
	40.343
Årets værdiregulering i egenkapitalen	47.706

Langfristede gældsforpligtelser

9

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	9.004.002	247.002	7.715.706	9.264.472
Afledte finansielle instrumenter	0	0	0	7.363
Deposita	473.864	0	493.060	552.559
Feriepengeindefrysning	48.507	28.143	0	46.201
	9.526.373	275.145	8.208.766	9.870.595

Eventualposter mv.

10

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

11

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.004 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 20.400 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bemodan Erhvervsejendomme A/S for 2023 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 herunder omkostninger til markedsføring og tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 af årets resultat

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 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.

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.

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

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.