



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. august 2020

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
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 30. juni 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 30. juni 2020

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. Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning. Virksomheden følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for virksomhedens drift og økonomi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.163.109	1.437.062
Personaleomkostninger.....	1	-619.661	-628.610
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		875.165	4.062.510
DRIFTSRESULTAT		1.418.613	4.870.962
Andre finansielle indtægter.....	2	19.105	18.587
Andre finansielle omkostninger.....	3	-478.134	-469.388
RESULTAT FØR SKAT		959.584	4.420.161
Skat af årets resultat.....	4	-208.184	-940.514
ÅRETS RESULTAT		751.400	3.479.647
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		751.400	3.479.647
I ALT		751.400	3.479.647

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		33.036.000	31.929.920
Materielle anlægsaktiver.....	5	33.036.000	31.929.920
Andre værdipapirer.....		45.000	45.000
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		29.203	28.080
Finansielle anlægsaktiver.....	6	74.203	73.080
ANLÆGSAKTIVER.....		33.110.203	32.003.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.568.027	1.533.430
Andre tilgodehavender.....		12.566	16.003
Tilgodehavende selskabsskat.....		25.201	0
Periodeafgrænsningsposter.....		42.546	38.267
Tilgodehavender.....		1.648.340	1.587.700
Likvide beholdninger.....		190.012	303.774
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.838.352	1.891.474
AKTIVER.....		34.948.555	33.894.474

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		8.879.263	8.177.297
EGENKAPITAL.....	7	9.379.263	8.677.297
Hensættelse til udskudt skat.....		3.844.505	3.625.063
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.844.505	3.625.063
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.017.750	10.906.546
Afledte finansielle instrumenter.....		1.685.881	1.622.503
Anden gæld.....		524.793	491.215
Feriepengeindefrysning.....		17.780	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	12.246.204	13.020.264
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	422.424	0
Gæld til pengeinstitutter.....		141.601	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		162.791	120.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		123.367	86.112
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.976.943	7.758.405
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		455.247	374.503
Anden gæld.....		196.210	232.409
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.478.583	8.571.850
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.724.787	21.592.114
PASSIVER.....		34.948.555	33.894.474
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Afledte finansielle instrumenter	11		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	582.880	582.789	
Pensioner.....	0	15.740	
Andre omkostninger til social sikring.....	13.879	12.073	
Andre personaleomkostninger.....	22.902	18.008	
	619.661	628.610	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	16.255	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.850	18.587	
	19.105	18.587	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	77.698	79.711	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	400.436	389.677	
	478.134	469.388	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-11.258	0	
Regulering af udskudt skat.....	219.442	940.514	
	208.184	940.514	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		26.091.893	
Tilgang.....		230.916	
Kostpris 31. december 2019.....		26.322.809	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		5.838.027	
Årets værdireguleringer.....		875.164	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		6.713.191	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		33.036.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for boligejendomme

Investerings ejendommene består af 6 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 1,7 mio., hvilket tillige bygger på kendskab til de nuværende årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstenævnte er afsat med 40 kr. pr. m².

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.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Andre værdipapirer	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2019.....	45.000	28.080
Tilgang.....	0	1.123
Kostpris 31. december 2019.....	45.000	29.203
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	45.000	29.203

Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	500.000	8.177.298	8.677.298
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		-49.435	-49.435
Forslag til resultatdisponering.....		751.400	751.400
Egenkapital 31. december 2019.....	500.000	8.879.263	9.379.263

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	10.440.174	422.424	9.954.000	10.906.546	0
Afledte finansielle instrumenter.....	1.685.881	0	0	1.622.503	0
Anden gæld (Deposita).....	524.793	0	524.793	491.215	0
Feriepengeindefrysning.....	17.780	0	17.780	0	0
	12.668.628	422.424	10.496.573	13.020.264	0

NOTER**Note****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, 10.440 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 16.840 tkr.

Afledte finansielle instrumenter**11**

Som led i sikring af indregnede transaktioner anvender selskabet sikringsinstrumenter, såsom renteswap.

Selskabet har indgået renteswap til sikring af fremtidige rentebetalinger på indgået lån hos Nykredit for i alt 10.440 tkr.

Lån hos Nykredit skal senest refinansieres den 1. april 2048. Renteswapaftalen udløber 30. juni 2025.

I forhold til den bogførte gæld af lån hos Nykredit på balancedagen har markedsværdien på renteswapaftalen en negativ værdi på 1.686 tkr. Årets kursregulering er indregnet i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bemodan Erhvervsejendomme A/S for 2019 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

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 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, som ikke er børsnoterede, 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.

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.