



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 INVEST APS
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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bemodan Invest ApS Frichsvej 40A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 38 23 39 12
	Stiftet: 5. december 2016
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Madsbøll Morsing
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Bemodan Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. juni 2020

Direktion:

Jan Madsbøll Morsing

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Bemodan Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bemodan Invest ApS 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 forpligtet 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 udlejning af bolig- og erhvervsjendomme og anden 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		74.576	80.146
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		28.000	1.233.520
DRIFTSRESULTAT		102.576	1.313.666
Andre finansielle omkostninger.....	1	-17.203	-16.897
RESULTAT FØR SKAT		85.373	1.296.769
Skat af årets resultat.....	2	-18.782	-285.277
ÅRETS RESULTAT		66.591	1.011.492
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		66.591	1.011.492
I ALT		66.591	1.011.492

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		3.140.000	3.112.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.140.000	3.112.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.140.000	3.112.000
Andre tilgodehavender.....		0	5.347
Tilgodehavender.....		0	5.347
Likvide beholdninger.....		53.517	1.014
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		53.517	6.361
AKTIVER.....		3.193.517	3.118.361
PASSIVER			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		1.118.282	1.051.691
EGENKAPITAL.....	4	1.218.282	1.151.691
Hensættelse til udskudt skat.....		288.452	278.620
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		288.452	278.620
Anden gæld.....		29.203	28.080
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	29.203	28.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.500	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.639.130	1.643.240
Selskabsskat.....		8.950	10.230
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.657.580	1.659.970
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.686.783	1.688.050
PASSIVER.....		3.193.517	3.118.361
Eventualposter mv.	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	17.078	1.003	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	125	15.894	
	17.203	16.897	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	8.950	10.230	2
Regulering af udskudt skat.....	9.832	275.047	
	18.782	285.277	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2019.....		1.878.480	
Kostpris 31. december 2019.....		1.878.480	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		1.233.520	
Årets værdireguleringer.....		28.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		1.261.520	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		3.140.000	

Dagsværdi for boligejendomme

Investeringsejendommen består af 1 udlejningsejendom til bolig- og erhvervsformål, beliggende i Silkeborg. Boligejendommens 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 ejendommen, vurderes at udgøre 165 tkr., 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 erhvervsjendomme med beliggenhed i Silkeborg.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
		Selskabs-	Overført			
		kapital	resultat	I alt		
Egenkapital 1. januar 2019.....		100.000	1.051.691	1.151.691		
Forslag til resultatdisponering.....			66.591	66.591		
Egenkapital 31. december 2019.....		100.000	1.118.282	1.218.282		
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Anden gæld (Deposita).....	29.203	0	29.203	28.080	0	
	29.203	0	29.203	28.080	0	
 Eventualposter mv.						6
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.						
 Medarbejderforhold						7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:						
1 (2018: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bemodan Invest ApS 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.

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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.