

Bemodan Erhvervsejendomme A/S

Frichsvej 40A, 8600 Silkeborg
CVR-nr. 28 66 11 18

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

Jan Madsbøll Morsing

Indholdsfortegnelse

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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2025

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 2024 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 30. juni 2025

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. Der har i regnskabsåret været en tilgang på bygningen på 137 tkr.

Ejendommen Frichsvej 42 har fået anlagt parkeringsplads. Der har i regnskabsåret været en tilgang på 125 tkr.

Ejendommen på Vestergade 83 er blevet renoveret med udskiftning af fuger. Der har i regnskabsåret været en tilgang på bygningen på 179 tkr.

Ejendommen Hårupvænget 4 er blevet renoveret med nyt tag. Der har i regnskabsåret været en tilgang på bygningen på 69 tkr.

Ejendommen Hårupvænget 6 er blevet renoveret med udskiftning af varmeanlæg. Der har i regnskabsåret været en tilgang på bygningen på 156 tkr.

Ejendommen Linåvej 41 har været under ombygning.

Ombygningen er færdiggjort, og ejendommen er overført til investeringsejendomme som en tilgang på 1.681 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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.075.259	1.387.577
Personaleomkostninger	1	-748.688	-763.671
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-23.413	2.436.436
Driftsresultat		303.158	3.060.342
Andre finansielle indtægter	2	147.163	548
Øvrige finansielle omkostninger	3	-726.032	-644.868
Resultat før skat		-275.711	2.416.022
Skat af årets resultat	4	59.571	-532.254
Årets resultat		-216.140	1.883.768
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-216.140	1.883.768
I alt		-216.140	1.883.768

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		43.857.000	41.532.000
Ejendom under udførelse		0	1.336.317
Materielle anlægsaktiver	5	43.857.000	42.868.317
Andre værdipapirer		45.000	45.000
Finansielle anlægsaktiver	6	45.000	45.000
Anlægsaktiver		43.902.000	42.913.317
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.320	49.543
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		177.929	30.934
Afledte finansielle instrumenter	7	42.869	40.343
Andre tilgodehavender		0	322.732
Tilgodehavende selskabsskat		47.916	88.442
Periodeafgrænsningsposter		39.756	23.419
Tilgodehavender		372.790	555.413
Likvide beholdninger		508.118	26.572
Omsætningsaktiver		880.908	581.985
<hr/>			
Aktiver		44.782.908	43.495.302
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		1.348.425	1.346.455
Overført resultat		12.747.253	12.963.393
Egenkapital		14.595.678	14.809.848
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		5.603.547	5.614.646
Hensatte forpligtelser		5.603.547	5.614.646
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		10.859.946	8.757.000
Deposita		514.678	473.864
Feriepengeindefrysning		20.364	20.364
Langfristede gældsforpligtelser	8	11.394.988	9.251.228
Gæld til realkreditinstitutter		245.211	247.002
Gæld til pengeinstitutter		507.603	1.348.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser		329.981	207.320
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.482.338	10.357.145
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.262.840	1.084.949
Anden gæld		195.488	468.964
Periodeafgrænsningsposter		165.234	105.828
Kortfristede gældsforpligtelser		13.188.695	13.819.580
Gældsforpligtelser		24.583.683	23.070.808
<hr/>			
Passiver		44.782.908	43.495.302
<hr/>			
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	1.346.455	12.963.393	14.809.848
Forslag til resultatdisponering			-216.140	-216.140
Bevæg. dagsværdireserver				
Årets værdiregulering		2.526		2.526
Skat af egenkapitalbevægelser		-556		-556
Egenkapital 31. december 2024	500.000	1.348.425	12.747.253	14.595.678

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	1
Løn og gager	680.529	696.195
Pensioner	31.380	30.297
Andre omkostninger til social sikring	14.695	12.475
Andre personaleomkostninger	22.084	24.704
	748.688	763.671
<hr/>		
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.174	0
Finansielle indtægter i øvrigt	145.989	548
	147.163	548
<hr/>		
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	104.213	102.122
Finansielle omkostninger i øvrigt	621.819	542.746
	726.032	644.868
<hr/>		
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-47.916	-88.442
Regulering af udskudt skat	-11.099	631.191
Skat af egenkapitalbevægelser	-556	-10.495
	-59.571	532.254

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Ejendom under udførelse
Kostpris 1. januar 2024	29.690.463	1.336.317
Tilgang	2.348.413	344.809
Afgang	0	-1.681.126
Kostpris 31. december 2024	32.038.876	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	11.841.537	0
Årets værdireguleringer	-23.413	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	11.818.124	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	43.857.000	0

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

kr.	Grundarealer	Erhvervs- og boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	1.457.000	42.400.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	0	-23.413

Dagsværdi for boligejendomme.

Investeringsejendommene består af 8 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 2,2 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 erhvervs ejendomme med beliggenhed i Silkeborg.

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2024	45.000
Kostpris 31. december 2024	45.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	45.000

Noter

7 | Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har valgt at henhøre 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 0,5 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 2024:	
Aktiver	42.869
	42.869
<hr/>	
Årets værdiregulering i egenkapitalen	2.526

8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	11.105.157	245.211	9.829.242	9.004.002
Deposita	514.678	0	514.678	473.864
Feriepengeindefrysning	20.364	0	20.364	48.507
	11.640.199	245.211	10.364.284	9.526.373

9 | Eventualposter mv.

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.

10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.105 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 20.700 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bemodan Erhvervsjendomme A/S for 2024 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 drift af ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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 nominal 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 acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. 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.