

Bemodan ApS

Frichsvej 40 a, 8600 Silkeborg
CVR-nr. 10 21 79 38

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 ApS Fricksvej 40 a 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 10 21 79 38 Stiftet: 15. april 1986 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 ApS.

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 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bemodan ApS 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 køb, salg og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		307.566	394.204
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		150.654	338.080
Driftsresultat		458.220	732.284
Andre finansielle indtægter	1	101.130	101.062
Øvrige finansielle omkostninger	2	-120.854	-113.518
Resultat før skat		438.496	719.828
Skat af årets resultat	3	-96.469	-158.362
Årets resultat		342.027	561.466
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		342.027	561.466
I alt		342.027	561.466

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		13.350.000	12.950.000
Materielle anlægsaktiver	4	13.350.000	12.950.000
Andre værdipapirer		50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	5	50.000	50.000
Anlægsaktiver		13.400.000	13.000.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.425	36.615
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		10.048.645	10.044.289
Andre tilgodehavender		22.084	463
Tilgodehavender		10.116.154	10.081.367
Likvide beholdninger		33.687	14.538
Omsætningsaktiver		10.149.841	10.095.905
<hr/>			
Aktiver		23.549.841	23.095.905
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		250.000	250.000
Overført resultat		17.719.792	17.377.765
Egenkapital		17.969.792	17.627.765
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.056.928	977.794
Hensatte forpligtelser		1.056.928	977.794
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.625.786	3.694.685
Deposita		247.575	224.552
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.873.361	3.919.237
Gæld til realkreditinstitutter		67.768	60.094
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.156	17.763
Selskabsskat		17.335	59.981
Anden gæld		503.285	402.615
Periodeafgrænsningsposter		32.216	30.656
Kortfristede gældsforpligtelser		649.760	571.109
Gældsforpligtelser		4.523.121	4.490.346
<hr/>			
Passiver		23.549.841	23.095.905
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	250.000	17.377.765	17.627.765
Forslag til resultatdisponering		342.027	342.027
Egenkapital 31. december 2024	250.000	17.719.792	17.969.792

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	100.541	100.521
Finansielle indtægter i øvrigt	589	541
	101.130	101.062
<hr/>		
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	456	403
Finansielle omkostninger i øvrigt	120.398	113.115
	120.854	113.518
<hr/>		
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	17.335	59.981
Regulering af udskudt skat	79.134	98.381
	96.469	158.362
<hr/>		

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	9.902.240
Tilgang	249.346
Kostpris 31. december 2024	10.151.586
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	3.047.760
Årets værdireguleringer	150.654
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	3.198.414
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	13.350.000

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

kr.	Industriejendom	Ejerlejligheder	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2024	4.100.000	6.900.000	2.350.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	200.000	0	-49.346

Dagsværdi for boligejendomme

Investeringsejendommene består af 2 udlejningsejendomme til henholdsvis erhvervs- og boligformål samt 4 ejerlejligheder til både erhverv og boligformål, 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 681 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 5,50% for udlejningsejendommene til erhvervs- og boligformål og 4,75% for ejerlejligheder til erhverv/boligformål, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed, mv. Afkastkravet svarer ligeledes til niveauet for det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende bolig- og erhvervsejendomme med beliggenhed i Silkeborg.

5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2024	50.000
Kostpris 31. december 2024	50.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	50.000

Noter

6 | 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	3.693.554	67.768	3.340.979	3.754.779
Anden gæld (deposita)	247.575	0	247.575	224.552
	3.941.129	67.768	3.588.554	3.979.331

7 | 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.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.525 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.900 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.168 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.350 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 20 tkr., der giver pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.900 tkr. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der givet underpant i ejerpantebrev, nom 600 tkr., med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.100 tkr.

9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2024	2023
	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bemodan ApS 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme 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, 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.

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

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 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.

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.

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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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