

BEMODAN APS

FRICHSVEJ 40A, 8600 SILKEBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2023

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.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bemodan ApS
	Frichsvej 40A
	8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 10 21 79 38
	Stiftet: 15. april 1986
Bestyrelse	Kommune: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 22. maj 2023

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 2022 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 22. maj 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		433.361	304.451
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-18.733	180.000
DRIFTSRESULTAT		414.628	484.451
Andre finansielle indtægter.....	1, 2	513.899	95.383
Andre finansielle omkostninger.....	3	-113.244	-172.565
RESULTAT FØR SKAT		815.283	407.269
Skat af årets resultat.....	4	-179.362	-89.600
ÅRETS RESULTAT		635.921	317.669
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		635.921	317.669
I ALT		635.921	317.669

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		12.550.000	12.462.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	12.550.000	12.462.000
Andre værdipapirer.....		50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	50.000	50.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.600.000	12.512.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		50.842	1.589
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		9.903.473	8.983.426
Andre tilgodehavender.....		351	1.412
Periodeafgrænsningsposter.....		9.638	0
Tilgodehavender.....		9.964.304	8.986.427
Likvide beholdninger.....		0	713.284
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.964.304	9.699.711
AKTIVER.....		22.564.304	22.211.711

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		250.000	250.000
Overført resultat.....		16.816.299	16.180.378
EGENKAPITAL.....		17.066.299	16.430.378
Hensættelse til udskudt skat.....		879.413	841.230
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		879.413	841.230
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.794.433	4.151.353
Deposita.....		213.505	178.613
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	4.007.938	4.329.966
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.626	79.621
Gæld til pengeinstitutter.....		2.349	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		46.395	27.591
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.763	76.644
Selskabsskat.....		141.179	60.086
Anden gæld.....		380.342	366.195
Kortfristede gældsforpligtelser.....		610.654	610.137
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.618.592	4.940.103
PASSIVER.....		22.564.304	22.211.711
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	250.000	16.180.378	16.430.378
Forslag til resultatdisponering.....		635.921	635.921
Egenkapital 31. december 2022.....	250.000	16.816.299	17.066.299

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	95.453	95.383	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	418.446	0	
	513.899	95.383	
 Særlige poster			2
Selskabet har opnået en kursgevinst på 418 tkr. ved indfrielse af lån. Gevinsten er indregnet under "Andre finansielle indtægter" i resultatopgørelsen.			
	2022 kr.	2021 kr.	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	804	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	113.244	171.761	
	113.244	172.565	
 Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	141.179	60.086	
Regulering af udskudt skat.....	38.183	29.514	
	179.362	89.600	
 Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		9.733.587	
Tilgang.....		106.733	
Kostpris 31. december 2022.....		9.840.320	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		2.728.413	
Årets værdireguleringer.....		-18.733	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		2.709.680	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		12.550.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

	Industriejendom	Ejerlejligheder	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2022.....	3.500.000	7.300.000	1.750.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	165.579	-200.000	15.688

Dagsværdi for boligejendomme

Investeringsejendommene består af 2 udlejningsejendomme til henholdsvis erhvervs- og boligformål samt 4 ejerlejligheder til både erhverv og boligformål, beliggende i Silkeborg. Ejendommenes 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 636 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, ejendommens type, 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
Kostpris 1. januar 2022.....	50.000
Kostpris 31. december 2022.....	50.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	50.000

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.817.059	22.626	3.703.930	4.230.974
Deposita.....	213.505	0	213.505	178.613
	4.030.564	22.626	3.917.435	4.409.587

NOTER

Note

Eventualposter mv.

8

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

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.629 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.300 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.188 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.750 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 20 tkr., der giver pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 7.300 tkr. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2 tkr., er der givet underpant i ejerpantebrev, nom 600 tkr., med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.500 tkr.

2022

2021

Medarbejderforhold

10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bemodan ApS for 2022 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 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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgsmkostninger 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 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.

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.