

BF Ejendomsselskab ApS

Hedemølle Erhvervsvej 10

8850 Bjerringbro

CVR-nr. 18869241

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.11.2018

Dirigent

Navn: Henrik Heide Ottesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Pengestrømsopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BF Ejendomsselskab ApS
Hedemølle Erhvervsvej 10
8850 Bjerringbro

CVR-nr.: 18869241
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Telefon: 86 68 12 43
Telefax: 86 68 45 01

Bestyrelse

Hardy Reinhard Nielsen
Charlotte Stochholm Nielsen
Henrik Heide Ottosen

Direktion

Hardy Reinhard Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for BF Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 27.11.2018

Direktion

Hardy Reinhard Nielsen

Bestyrelse

Hardy Reinhard Nielsen

Charlotte Stochholm Nielsen

Henrik Heide Ottosen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BF Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BF Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 27.11.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Søborg Olsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10822

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fabriksejendom til Bjerringbro Fornikling A/S samt anden ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 774 t.kr mod 770 t.kr. sidste år. Direktionen anser det opnåede resultat som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.185.188	1.153.303
Af- og nedskrivninger	1	<u>(257.767)</u>	<u>(257.767)</u>
Driftsresultat		927.421	895.536
Andre finansielle indtægter	2	<u>64.960</u>	<u>91.908</u>
Resultat før skat		992.381	987.444
Skat af årets resultat	3	<u>(218.406)</u>	<u>(217.137)</u>
Årets resultat		<u>773.975</u>	<u>770.307</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		770.000	765.000
Overført resultat		<u>3.975</u>	<u>5.307</u>
		<u>773.975</u>	<u>770.307</u>

Balance pr. 30.09.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		<u>2.531.333</u>	<u>2.789.100</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.531.333</u>	<u>2.789.100</u>
Anlægsaktiver		<u>2.531.333</u>	<u>2.789.100</u>
Aktiver bestemt for salg		<u>1.255.138</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger		<u>1.255.138</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>2.154.158</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.154.158</u>
Likvide beholdninger		<u>3.338.345</u>	<u>510.063</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.593.483</u>	<u>2.664.221</u>
Aktiver		<u>7.124.816</u>	<u>5.453.321</u>

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		3.420.328	3.416.353
Forslag til udbytte for regnskabsåret		770.000	765.000
Egenkapital		<u>4.390.328</u>	<u>4.381.353</u>
Udskudt skat		221.100	238.500
Hensatte forpligtelser		<u>221.100</u>	<u>238.500</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.769.019	0
Skyldig selskabsskat		235.806	223.137
Anden gæld		508.563	610.331
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.513.388</u>	<u>833.468</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.513.388</u>	<u>833.468</u>
Passiver		<u>7.124.816</u>	<u>5.453.321</u>

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	3.416.353	765.000	4.381.353
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(765.000)	(765.000)
Årets resultat	0	3.975	770.000	773.975
Egenkapital ultimo	200.000	3.420.328	770.000	4.390.328

Pengestrømsopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		927.421	895.536
Af- og nedskrivninger		257.767	257.767
Ændringer i arbejdskapital	6	<u>(1.356.906)</u>	<u>1.552</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		(171.718)	1.154.855
Modtagne finansielle indtægter		64.960	91.908
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(223.137)</u>	<u>(204.115)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		(329.895)	1.042.648
Udbetalt udbytte		(765.000)	(650.000)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		<u>3.923.177</u>	<u>(236.349)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		3.158.177	(886.349)
Ændring i likvider		2.828.282	156.299
Likvider primo		<u>510.063</u>	<u>353.764</u>
Likvider ultimo		<u>3.338.345</u>	<u>510.063</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	257.767	257.767
	257.767	257.767
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	64.960	90.464
Renteindtægter i øvrigt	0	1.444
	64.960	91.908
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	235.806	223.137
Ændring af udskudt skat	(17.400)	(6.000)
	218.406	217.137
		Grunde og bygninger
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		7.562.216
Kostpris ultimo		7.562.216
Af- og nedskrivninger primo		(4.773.116)
Årets afskrivninger		(257.767)
Af- og nedskrivninger ultimo		(5.030.883)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.531.333
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u>
		kr.
5. Virksomhedskapital		
Ordinære aktier	20	1000
	20	200.000
		Nominel værdi
		kr.

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
6. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(1.255.138)	0
Ændring i leverandørgæld mv.	(101.768)	1.552
	(1.356.906)	1.552

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, andre driftsindtægter, hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter i forbindelse med udlejning af fast ejendom. Lejeindtægterne indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt renteindtægter i finansielle institutter.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg omfatter handelsejendom, som måles til kostpris, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationsværdi opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver bestemt for salg

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foregående udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.