

BF Af 10/12 1998 A/S

Havnevej 10B

8400 Ebeltoft

CVR-nr. 21337048

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2018

Dirigent

Navn: Henrik Munk Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BF Af 10/12 1998 A/S
Havnevej 10B
8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 21337048
Stiftet: 27.09.2006
Hjemsted: Syddjurs
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Bestyrelse

Helle Thomsen
Henrik Munk Thomsen
Thorkild Munk Thomsen

Direktion

Henrik Munk Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for BF Af 10/12 1998 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 28.02.2018

Direktion

Henrik Munk Thomsen

Bestyrelse

Helle Thomsen

Henrik Munk Thomsen

Thorkild Munk Thomsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BF Af 10/12 1998 A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BF Af 10/12 1998 A/S for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

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

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 28.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning, køb og salg af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		558.491	502.712
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(500.000)</u>
Driftsresultat		558.491	2.712
Andre finansielle indtægter	1	15.093	14.378
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(528.523)</u>	<u>(549.726)</u>
Resultat før skat		45.061	(532.636)
Skat af årets resultat	3	<u>(9.883)</u>	<u>146.910</u>
Årets resultat		<u>35.178</u>	<u>(385.726)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>35.178</u>	<u>(385.726)</u>
		<u>35.178</u>	<u>(385.726)</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		10.500.000	10.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	10.500.000	10.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	5	50.000	50.000
Anlægsaktiver		10.550.000	10.550.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		356.802	374.614
Andre tilgodehavender		15.814	82
Tilgodehavender		372.616	374.696
Likvide beholdninger		72.374	73.408
Omsætningsaktiver		444.990	448.104
Aktiver		10.994.990	10.998.104

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført overskud eller underskud		401.076	32.129
Egenkapital		1.901.076	1.532.129
Udskudt skat		370.800	321.940
Hensatte forpligtelser		370.800	321.940
Gæld til realkreditinstitutter		7.630.922	7.810.938
Skyldige sambeskatningsbidrag		55.163	77.394
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.686.085	7.888.332
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	197.832	0
Bankgæld		106.784	134.631
Deposita		128.918	127.418
Skyldige sambeskatningsbidrag		77.394	37.905
Anden gæld		526.101	955.749
Kortfristede gældsforpligtelser		1.037.029	1.255.703
Gældsforpligtelser		8.723.114	9.144.035
Passiver		10.994.990	10.998.104
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	32.129	1.532.129
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	427.909	427.909
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(94.140)	(94.140)
Årets resultat	0	35.178	35.178
Egenkapital ultimo	1.500.000	401.076	1.901.076

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.093	13.089
Renteindtægter i øvrigt	0	1.289
	15.093	14.378
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	1.344	1.296
Renteomkostninger i øvrigt	525.467	547.640
Øvrige finansielle omkostninger	1.712	790
	528.523	549.726
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(38.977)	(3.082)
Ændring af udskudt skat	48.860	(143.828)
	9.883	(146.910)
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		9.931.274
Kostpris ultimo		9.931.274
Opskrivninger primo		568.726
Opskrivninger ultimo		568.726
Regnskabsmæssig værdi ultimo		10.500.000

Selskabets investeringsejendom er henholdsvis retail- og beboelsesejendom på 919 m² beliggende i Ebeltøft. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 90% udlejet. Den årlige leje udgør ca. 761 kr./m². Afkastkravet udgør 5,21% pr. 30.09.2017 (5,25% pr. 30.09.2016).

Noter

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 920 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	50.000
Kostpris ultimo	50.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.000

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	197.832	7.630.922	6.231.509
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	55.163	0
	197.832	7.686.085	6.231.509

7. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 444 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 8 mio.kr. og sikrer en fast rente på 5,27% i restløbetiden på 1 år. Realkreditlånet og renteswappen er indgået med samme modpart.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Henrik Thomsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.500 kr.

Til sikkerhed for renteswap er der afgivet sikkerhed i bankkonto med et indestående på 70.277 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger 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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Andre værdipapirer og kapitalandele

Unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealisationsværdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.