

BF Af 10/12 1998 A/S

Strandgårdsvej 1A
8400 Ebeltoft
CVR-nr. 21337048

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2017

Dirigent



Navn: Henrik Thomsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 6 |
| Balance pr. 30.09.2016 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BF Af 10/12 1998 A/S
Strandgårdsvej 1A
8400 Ebeltøft

CVR-nr.: 21337048
Stiftet: 27.09.2006
Hjemsted: Syddjurs
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Bestyrelse

Helle Thomsen
Henrik Munk Thomsen
Thorkild Munk Thomsen

Direktion

Henrik Munk Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for BF Af 10/12 1998 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er ved valg af regnskabspraksis for selskabet valgt at førstidsimplementere den nye årsregnskabslov, der træder i kraft for regnskaber gældende fra 01.01.2016. Den nye årsregnskabslov er anvendt konsekvent og systematisk.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 01.03.2017

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 01.10.2015 - 30.09.2016. 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

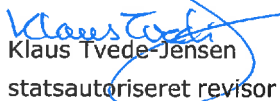
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 01.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556


Klaus Tvede-Jensen
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 udviser et underskud på 385 t.kr.

Årets resultat er væsentligt påvirket af 2 større hændelser i regnskabsåret.

Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning på 500 t.kr., før skat, af selskabets investeringsejendom, effekten af dagsværdireguleringen efter skat udgør Af det negative resultat udgøres 390 t.kr.

Årets resultat er samtidig negativt påvirket af at det er valgt at førtidsimplementerer den nye årsregnskabslov med virkning for regnskabsåret. Førtidsimplementeringen bevirker en praksisændring i selskabets regnskabspraksis for behandling af gæld tilknyttet investeringsejendomme. Gælden der før blev indregnet til dagsværdi, indregnes med virkning for regnskabsåret til amortiseret kostpris og for tilhørende rentesikringsaftaler, der fortsat indregnes til dagsværdi, da indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen i stedet for som tidligere i driften.

Praksisændringen for gæld til knyttet investeringsejendomme bevirker at resultatet er mindsket med 349 t.kr. efter skat.

Der forventes et mindre negativt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 502.712 | 425.879 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (500.000) | 297.838 |
| Driftsresultat | | 2.712 | 723.717 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 14.378 | 6.674 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (549.726) | (556.176) |
| Resultat før skat | | (532.636) | 174.215 |
| Skat af årets resultat | 3 | 146.910 | (130.553) |
| Årets resultat | | (385.726) | 43.662 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (385.726) | 43.662 |
| | | (385.726) | 43.662 |

Balance pr. 30.09.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 10.500.000 | 11.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 10.500.000 | 11.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 10.500.000 | 11.000.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 374.614 | 313.163 |
| Andre tilgodehavender | | 82 | 0 |
| Tilgodehavender | | 374.696 | 313.163 |
| Likvide beholdninger | | 123.408 | 133.595 |
| Omsætningsaktiver | | 498.104 | 446.758 |
| Aktiver | | 10.998.104 | 11.446.758 |

Balance pr. 30.09.2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 32.129 | 132.531 |
| Egenkapital | | 1.532.129 | 1.632.531 |
| Udskudt skat | | 321.940 | 465.768 |
| Hensatte forpligtelser | | 321.940 | 465.768 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.810.938 | 7.792.311 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 77.394 | 37.905 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 7.888.332 | 7.830.216 |
| Bankgæld | | 134.631 | 81.504 |
| Deposita | | 127.418 | 138.770 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 37.905 | 0 |
| Anden gæld | 6 | 955.749 | 1.297.969 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.255.703 | 1.518.243 |
| Gældsforpligtelser | | 9.144.035 | 9.348.459 |
| Passiver | | 10.998.104 | 11.446.758 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|--|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 1.500.000 | 132.531 | 1.632.531 |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 365.800 | 365.800 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | (80.476) | (80.476) |
| Årets resultat | 0 | (385.726) | (385.726) |
| Egenkapital ultimo | 1.500.000 | 32.129 | 1.532.129 |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|------------------|---------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 13.089 | 5.823 |
| Renteindtægter i øvrigt | 1.289 | 851 |
| | 14.378 | 6.674 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder | 1.296 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 547.640 | 501.392 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 52.719 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 790 | 2.065 |
| | 549.726 | 556.176 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | (3.082) | 37.905 |
| Ændring af udskudt skat | (143.828) | 32.718 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 59.930 |
| | (146.910) | 130.553 |
| | | |
| | | Investerings |
| | | - |
| | | ejendomme |
| | | kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 9.931.274 |
| Kostpris ultimo | | 9.931.274 |
| | | |
| Opskrivninger primo | | 1.068.726 |
| Årets opskrivninger | | (500.000) |
| Opskrivninger ultimo | | 568.726 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 10.500.000 |

Noter

Investeringsejendomme er optaget i regnskabet til en estimeret dagsværdi efter den afkastbaserede metode. Afkastet for ejendommen er opgjort til 5,25%.

Investeringsejendommens lejemål er sammensat af såvel beboelse som retail lejemål med central beliggenhed. Det fastsatte afkastkrav afspejler ejendommens primære beliggenhed i det absolutte centrum af Ebeltoft.

| | Restgæld efter 5 år kr. | |
|---|--|------------------|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>6.627.173</u> |
| | | 6.627.173 |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 6. Anden gæld | | |
| Moms og afgifter | 33.764 | 17.252 |
| Afledte finansielle instrumenter | 872.382 | 1.229.906 |
| Andre skyldige omkostninger | <u>49.603</u> | <u>50.811</u> |
| | 955.749 | 1.297.969 |

Afledte finansielle instrumenter, består udelukkende af renteswaps der løbende måles til dagsværdi over egenkapitalen, er indgået med henblik på renteaftdækning. Renteaftdækningsaftalerne udløber ultimo 2018.

7. 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den fulde 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 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Det er ved valg af regnskabspraksis for selskabet valgt at førtidsimplementere den nye årsregnskabslov, der træder i kraft for regnskaber gældende fra 01.01.2016. Den nye årsregnskabslov er anvendt konsekvent og systematisk.

Som konsekvens af førtidsimplementeringen af den nye årsregnskabslov, er behandling af gæld tilknyttet investeringsejendomme ændret. Ud over de nedenfor nævnte forhold vedrørende behandling af gæld tilknyttet investeringsejendomme, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Enkelte regnskabsposter er ændret ved re-klassifikation.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.09.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Renteswaps der er indgået til sikring af en fast rente vedrørende investeringsejendomme, måles fortsat til dagsværdi. Indregningen af renteswappen til dagsværdi, sker dog modsat tidligere, hvor indregningen skete via resultatopgørelsen, fremover direkte på egenkapitalen.

Effekt af praksisændringer

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en forringelse af driftsresultatet på 429 t.kr. Den samlede effekt af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en formindskelse af resultat før skat på 429 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat er formindsket med 349 t.kr.

Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30.09.2016 er formindsket med 63 t.kr.

Ud over de nævnte forhold er årsregnskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes diskonteringsfaktorer, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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 nominel værdi.