

## **BFJ AF 10/12 1998 A/S**

Havnevej 10 B  
8400 Ebeltoft  
CVR-nr. 21337102

## **Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.02.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Munk Thomsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

BFJ AF 10/12 1998 A/S

Havnevej 10 B

8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 21337102

Stiftet: 27.09.2006

Hjemsted: Syddjurs

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

### **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 01.10.2017 - 30.09.2018 for BFJ 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter 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.

Ebeltoft, den 26.02.2019

### Direktion

Henrik Munk Thomsen

### Bestyrelse

Helle Thomsen

Henrik Munk Thomsen

Thorkild Munk Thomsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i BFJ AF 10/12 1998 A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BFJ AF 10/12 1998 A/S for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

Silkeborg, den 26.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30127

## 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 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>510.412</b>	<b>513.055</b>
Andre finansielle indtægter	1	10.104	9.720
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(762.645)</u>	<u>(680.923)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(242.129)</b>	<b>(158.148)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>53.191</u>	<u>34.792</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(188.938)</u></b>	<b><u>(123.356)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(188.938)</u>	<u>(123.356)</u>
		<b><u>(188.938)</u></b>	<b><u>(123.356)</u></b>



## Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		10.500.000	10.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	5.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>5.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.500.000</b>	<b>10.505.000</b>
Udskudt skat		91.300	144.643
Andre tilgodehavender		21.121	18.204
<b>Tilgodehavender</b>		<b>112.421</b>	<b>162.847</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.000	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>5.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>115.496</b>	<b>8.057</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>232.917</b>	<b>170.904</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.732.917</b>	<b>10.675.904</b>

## Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(3.164.742)</u>	<u>(3.353.517)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(1.664.742)</u></b>	<b><u>(1.853.517)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.438.034	8.766.814
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>610.320</u>	<u>628.090</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>9.048.354</u></b>	<b><u>9.394.904</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	454.373	235.186
Bankgæld		254.804	254.179
Deposita		140.400	136.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.464.729	1.998.229
Anden gæld		<u>34.999</u>	<u>510.123</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.349.305</u></b>	<b><u>3.134.517</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.397.659</u></b>	<b><u>12.529.421</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.732.917</u></b>	<b><u>10.675.904</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	1.500.000	(3.353.517)	(1.853.517)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	484.247	484.247
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(106.534)	(106.534)
Årets resultat	0	(188.938)	(188.938)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>(3.164.742)</b>	<b>(1.664.742)</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.104	9.720
	<b>10.104</b>	<b>9.720</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	84.844	76.785
Renteomkostninger i øvrigt	676.001	602.537
Øvrige finansielle omkostninger	1.800	1.601
	<b>762.645</b>	<b>680.923</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Refusion i sambeskatning	(53.191)	(34.792)
	<b>(53.191)</b>	<b>(34.792)</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo		11.957.266
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.957.266</b>
Dagsværdireguleringer primo		(1.457.266)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(1.457.266)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.500.000</b>

Selskabets investeringsejendom er henholdsvis retail- og beboelsesejendom på 1.034 m<sup>2</sup> beliggende i Ebeltoft. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet. Den årlige leje udgør ca. 647 kr./m<sup>2</sup>.  
Afkastkravet udgør 5,25% pr. 30.09.2018 (5,27% pr. 30.09.2017)

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 912 t.kr.  
Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## Noter

	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	5.000
Overførsler	(5.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	438.373	219.186	8.438.034	7.013.393
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	16.000	16.000	610.320	570.534
	<b>454.373</b>	<b>235.186</b>	<b>9.048.354</b>	<b>7.583.927</b>

### 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.

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Den fulde prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.000 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst pant i selskabets ejendomme ved pantebrev på 687 t.kr.

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.

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskat-teordningen 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 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.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

#### Tilgodehavender

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



## 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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.