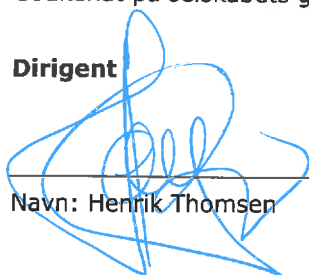


BFJ Af 10/12 1998 A/S
Strandgårdshøj 1A
8400 Ebeltoft
CVR-nr. 21337102

**Årsrapport 01.10.2015 -
30.09.2016**

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	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BFJ Af 10/12 1998 A/S
Strandgårdshøj 1A
8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 21337102
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 BFJ 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 BFJ Af 10/12 1998 A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BFJ 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.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. En udvidelse af selskabets kreditfaciliteter er efter vores opfattelse ikke sandsynlig, ligesom opretholdelse af nuværende finansieringsfaciliteter ikke er aftalt med finansieringsgiver, herunder selskabets ultimative ejer. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke 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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at vi ikke er enige med ledelsen i at regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation eftersom ledelsesberetningen efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold.

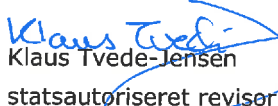
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

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 837 t.kr.

Resultatet og selskabets nuværende likviditetsmæssige situation anses for utilfredsstillende.

Ledelsen arbejder med og forventer at selskabets kapitalforhold, herunder selskabets likviditetsmæssige situation afklares positivt med selskabets bankforbindelse, eller ved at koncernen understøtter selskabet likviditetsmæssigt, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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, 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 tilknyttet investeringsejendomme bevirker, at resultatet er mindsket med 275 t.kr. efter skat.

Der forventes et 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		233.365	418.189
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(500.000)	338.781
Driftsresultat		(266.635)	756.970
Andre finansielle indtægter	2	9.472	8.851
Andre finansielle omkostninger	3	(674.780)	(641.619)
Resultat før skat		(931.943)	124.202
Skat af årets resultat	4	94.652	(27.327)
Årets resultat		(837.291)	96.875
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(837.291)	96.875
		(837.291)	96.875

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	5	10.500.000	11.000.000
 Anlægsaktiver		 10.500.000	 11.000.000
 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		 0	 233.598
Udskudt skat		212.789	195.314
Andre tilgodehavender		0	73.875
Tilgodehavender		212.789	502.787
 Likvide beholdninger		 5.000	 5.000
 Omsætningsaktiver		 217.789	 507.787
 Aktiver		 10.717.789	 11.507.787

Balance pr. 30.09.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført overskud eller underskud		(3.595.126)	(3.033.171)
Egenkapital		(2.095.126)	(1.533.171)
Gæld til realkreditinstitutter		8.986.000	8.986.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		659.111	676.188
Langfristede gældsforpligtelser	6	9.645.111	9.662.188
Bankgæld		146.770	134.435
Deposita		136.800	170.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.906.444	1.756.898
Anden gæld	7	977.790	1.317.037
Kortfristede gældsforpligtelser		3.167.804	3.378.770
Gældsforpligtelser		12.812.915	13.040.958
Passiver		10.717.789	11.507.787
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	(3.033.171)	(1.533.171)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	352.513	352.513
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(77.177)	(77.177)
Årets resultat	0	(837.291)	(837.291)
Egenkapital ultimo	1.500.000	(3.595.126)	(2.095.126)

Noter

1. Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at den nuværende finansiering kan opretholdes og udvides i takt med behovet. Det er ledelsens forventning, at dette vil være muligt, bl.a. ved træk på koncerninterne kreditfaciliteter, men der foreligger ikke tilsagn herom.

Årsregnskabet er på baggrund af denne forventning aflagt med fortsat drift for øje.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.344	8.773
Renteindtægter i øvrigt	128	78
	9.472	8.851
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	72.756	66.523
Renteomkostninger i øvrigt	601.222	573.547
Øvrige finansielle omkostninger	802	1.549
	674.780	641.619
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Refusion i sambeskatning	(94.652)	27.327
	(94.652)	27.327
		Investering
		s-
		ejendomme
		kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		11.957.266
Kostpris ultimo		11.957.266
Dagsværdireguleringer primo		(957.266)
Årets dagsværdireguleringer		(500.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		(1.457.266)
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 %. Afkastet er opgjort med baggrund i en 1. års lejeindtægt på 663 t.kr. og forventet tomgang på 34 t.kr. frem mod fuld udlejning, tomgangslejen er fradraget den kapitaliserede værdi.

Værdien er som følge af den skønsmæssige usikkerhed på regnskabsposten rundet ned til nærmeste 100 t.kr.

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.
6. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	7.151.730
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	586.534
	7.738.264

	2016 kr.	2015 kr.
7. Anden gæld		
Moms og afgifter	13.641	2.082
Afledte finansielle instrumenter	952.149	1.302.955
Andre skyldige omkostninger	12.000	12.000
	977.790	1.317.037

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

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 kildeskat 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

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.

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 353 t.kr. Den samlede effekt af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en formindskelse af resultat før skat på 353 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat er formindsket med 275 t.kr.

Balancesummen er uændret. Egenkapitalen pr. 30.09.2016 ligeledes er uændret, da årets indregning af renteswappen er ført direkte på egenkapitalen med samme positive værdi som resultatet efter skat er formindsket.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter 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.