

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

Havnevej 10B  
8400 Ebeltoft  
CVR-nr. 21337102

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Munk Thomsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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**

BFJ Af 10/12 1998 A/S

Havnevej 10B

8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 21337102

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 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. 30.09.2017 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 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 01.10.2016 - 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>513.055</b>	<b>233.365</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(500.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>513.055</b>	<b>(266.635)</b>
Andre finansielle indtægter	1	9.720	9.472
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(680.923)</u>	<u>(674.780)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(158.148)</b>	<b>(931.943)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>34.792</u>	<u>94.652</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(123.356)</b>	<b>(837.291)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(123.356)</u>	<u>(837.291)</u>
		<b>(123.356)</b>	<b>(837.291)</b>



**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
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.000	5.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.505.000</b>	<b>10.505.000</b>
Udskudt skat		144.643	212.789
Andre tilgodehavender		18.204	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>162.847</b>	<b>212.789</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.057</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>170.904</b>	<b>212.789</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.675.904</b>	<b>10.717.789</b>

**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		(3.353.518)	(3.595.126)
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.853.518)</b>	<b>(2.095.126)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.766.814	8.986.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		628.090	641.711
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>9.394.904</b>	<b>9.627.711</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	235.186	17.400
Bankgæld		254.179	146.770
Deposita		136.800	136.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.998.229	1.906.444
Anden gæld		510.124	977.790
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.134.518</b>	<b>3.185.204</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.529.422</b>	<b>12.812.915</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.675.904</b>	<b>10.717.789</b>
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.500.000	(3.595.126)	(2.095.126)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	467.902	467.902
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(102.938)	(102.938)
Årets resultat	0	(123.356)	(123.356)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>(3.353.518)</b>	<b>(1.853.518)</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.720	9.344
Renteindtægter i øvrigt	0	128
	<b>9.720</b>	<b>9.472</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	76.785	72.756
Renteomkostninger i øvrigt	602.537	601.222
Øvrige finansielle omkostninger	1.601	802
	<b>680.923</b>	<b>674.780</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Refusion i sambeskatning	(34.792)	(94.652)
	<b>(34.792)</b>	<b>(94.652)</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</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 5,27% pr. 30.09.2017 (5% pr. 30.09.2016).

## Noter

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 909 t.kr.

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

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

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	219.186	0	8.766.814	7.013.393
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	16.000	17.400	628.090	570.534
	<b>235.186</b>	<b>17.400</b>	<b>9.394.904</b>	<b>7.583.927</b>

## 7. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 484 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkredit lån. Renteswappen har en hovedstol på 9 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 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.

Til sikkerhed for renteswap er der afgivet sikkerhed i bankkonto med et indestående på 19 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

### 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

### 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 nominel værdi.