

B.J.F. ApS

**Ravnsbjerg Skov 7
7400 Herning**

CVR-nr. 33 78 43 33

ÅRSRAPPORT

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 12/2 2018



Jørn From
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for B.J.F. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12/2 2018

Direktion



Jørn From

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i B.J.F. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for B.J.F. ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 12/2 2018

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard
statsaut. revisor
mne6143

Selskabsoplysninger

Selskabet

B.J.F. ApS
Ravnsbjerg Skov 7
7400 Herning

CVR-nr.: 33 78 43 33
Stiftet: 11. juli 2011
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Jørn From

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Jan Heesgaard, statsaut. revisor
Ole Ravn Callesen, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret udviser et resultat på kr. 206.356 og en egenkapital på kr. 867.318.

Som følge af renovering har selskabets ejendomme ikke været fuldt udlejet. Selskabets resultat har således været negativt påvirket af manglende udlejning. Henset hertil vurderes årets resultat som tilfredsstillende, og ledelsen forventer fortsat, at selskabets ejendomme vil skabe positive driftsresultater i de kommende år.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Selskabet har før status indgået en suspensiv aftale om køb af en ejendom med overtagelse 1/12 2017. Handlen er efterfølgende gennemført og tinglyst pr. 11/12 2017.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for B.J.F. ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og ejendommens omkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsomkostninger som ikke viderefaktureres og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, revisor, juridisk assistance mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J.F. Holding Herning ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres

Anvendt regnskabspraksis

skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	Kr. 35.935.000

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

Note	2016/17	2015/16 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	1.558.564	745
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-326.274	-170
Andre driftsomkostninger	-11.074	0
DRIFTSRESULTAT	1.221.216	575
Andre finansielle indtægter.....	555	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-659.584	-523
Andre finansielle omkostninger.....	-286.551	-15
RESULTAT FØR SKAT	275.636	37
1 Skat af årets resultat.....	-69.280	-9
ÅRETS RESULTAT	206.356	28
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	206.356	28
DISPONERET I ALT	206.356	28

Balance 30. september
AKTIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger	53.845.369	27.951
2 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	500.000	500
Materielle anlægsaktiver	54.345.369	28.451
ANLÆGSAKTIVER	54.345.369	28.451
Tilgodehavender fra salg af jordparcel til selskabsdeltager	644.497	7
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	76
Andre tilgodehavender	438.396	13
Udskudt skatteaktiv	0	7
Periodeafgrænsningsposter	30.970	29
Tilgodehavender	1.113.863	132
Likvide beholdninger	19.605.467	812
OMSÆTNINGSAKTIVER	20.719.330	944
AKTIVER	75.064.699	29.395

Balance 30. september
PASSIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat.....	787.318	580
3 EGENKAPITAL.....	867.318	660
Hensættelse til udskudt skat.....	19.000	0
Andre hensatte forpligtelser.....	90.498	41
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	109.498	41
Prioritetsgæld.....	22.459.218	7.601
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	22.459.218	7.601
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	22.951	18
Gæld til tilknyttede virksomheder	50.620.278	20.709
Anden gæld.....	879.238	366
Periodeafgrænsningsposter	106.198	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	51.628.665	21.093
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	74.087.883	28.694
PASSIVER.....	75.064.699	29.395
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016/17	2015/16 kr. 1.000
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	43.280	-16
Regulering af udskudt skat	26.000	25
	<u>69.280</u>	<u>9</u>
	Grunde og bygninger	Forudbeta- linger for materielle anlægsaktiv- er
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. oktober 2016.....	28.364.553	500.000
Årets tilgang.....	26.874.424	500.000
Afgang	-663.054	-500.000
Kostpris 30. september 2017	<u>54.575.923</u>	<u>500.000</u>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2016.....	-412.681	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Af-/nedskrivninger.....	-317.873	0
Af-/nedskrivninger 30. september 2017	<u>-730.554</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>53.845.369</u>	<u>500.000</u>

Noter

	1/10 2016	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2017
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	580.962	206.356	787.318
	660.962	206.356	867.318

Selskabskapitalen er i 2016 opdelt i henholdsvis A- og B-anparter.

Kapitalen fordeles herefter således:

Nom. 20.000 A-anparter á kr. 1, hver A-anpart giver ret til 10 stemmer.

Nom. 60.000 B-anparter á kr. 1, hver B-anpart giver ret til 1 stemme.

	1/10 2016 Gæld i alt	30/9 2017 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	7.600.778	22.459.218	22.459.000
	7.600.778	22.459.218	22.459.000

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har før status indgået en suspensiv aftale om køb af en ejendom med overtagelse 1/12 2017. Selskabet har i denne forbindelse foretaget en forudbetaling på kr. 500.000. Beløbet er indregnet under posten "Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver". Handlen er efterfølgende gennemført og tinglyst pr. 11/12 2017. Ledelsen vurderer pr. statusdagen, at værdien af denne aftale udgør kr. 0.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for prioritetsgæld. Pantet udgør kr. 22.720.000, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 52.467.737.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.