

Bæktoftgaard ApS

Bæktoftvej 15, 7400 Herning

CVR-nr. 30 91 90 25

Årsrapport for 2016/17

10. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2017

Erik Møller Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Bæktoftgaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. december 2017

Direktionen

Erik Møller Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bæktoftgaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bæktoftgaard ApS for regnskabsåret 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 15. december 2017

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jakob Korshøj

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Bæktoftgaard ApS
Bæktoftvej 15
7400 Herning

CVR-nr.: 30 91 90 25
Stiftet: 22. oktober 2007
Hjemstedskommune: Herning
Regnskabsår: 1. oktober til 30. september

Direktionen

Erik Møller Thomsen

Revisor

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at drive udlejnings- og investeringsvirksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	2016/17	2015/16
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	300.448	296.576
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-40.387	-93.105
Andre finansielle indtægter	1.650	1.036
Finansielle omkostninger	1 -145.639	-148.289
Resultat før skat	116.072	56.218
Skat af årets resultat	2 -34.530	-32.851
Årets resultat	81.542	23.367
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	81.542	23.367
	81.542	23.367

Balance pr. 30. september

Aktiver

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	8.143.629	8.143.629
Materielle anlægsaktiver	8.143.629	8.143.629
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0
Anlægsaktiver	8.143.629	8.143.629
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.934	0
Udsudte skatteaktiver	2.707	2.821
Periodeafgrænsningsposter	9.645	10.245
Tilgodehavender	35.286	13.066
Likvide beholdninger	48.173	39.002
Omsætningsaktiver	83.459	52.068
Aktiver	8.227.088	8.195.697

Balance pr. 30. september

Passiver

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	73.441	-8.101
Egenkapital	198.441	116.899
Andre hensatte forpligtelser	601.380	560.993
Hensatte forpligtelser	601.380	560.993
Gæld til kreditinstitutter	4.613.505	4.818.121
Anden gæld	96.450	66.750
Langfristede gældsforpligtelser	4.709.955	4.884.871
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	202.308	200.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.479.735	2.397.372
Anden gæld	19.519	19.812
Periodeafgrænsningsposter	15.750	15.750
Kortfristede gældsforpligtelser	2.717.312	2.632.934
Gældsforpligtelser	7.427.267	7.517.805
Passiver	8.227.088	8.195.697
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Eventualforpligtelser	8	

Noter til årsrapporten

	2016/17 DKK	2015/16 DKK	
1 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	47.947	46.365	
Andre finansielle omkostninger	97.692	101.924	
	<u>145.639</u>	<u>148.289</u>	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	34.416	32.740	
Regulering af udskudt skat	114	111	
	<u>34.530</u>	<u>32.851</u>	
3 Udskudte skatteaktiver			
Udskudt skatteaktiv vedrører gældsforpligtelser.			
4 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. oktober	125.000	-8.101	116.899
Årets resultat	<u>0</u>	<u>81.542</u>	<u>81.542</u>
Egenkapital pr. 30. september	<u>125.000</u>	<u>73.441</u>	<u>198.441</u>
		2017 DKK	2016 DKK
5 Andre hensatte forpligtelser			
Hensættelse negativ egenkapital kapitalandele, primo		560.993	467.888
Hensættelse negativ egenkapital kapitalandele, årets regulering		40.387	93.105
		<u>601.380</u>	<u>560.993</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 3.698.213 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 6.240.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 8.143.629. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.			

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, E. Thomsen Holding ApS, og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Bæktoftgaard ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation, forbrugsafgifter samt vedligeholdelse af ejendommene.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 4 udlejningsjendomme i Midtjylland, som er anskaffet i 2011. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ud fra ejendommenes nuværende indtjening svarer dette til et afkastkrav på ca. 4% ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Regnskabspraksis

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Beboelsesejendomme (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	+/- 0,5%	MDKK 0,9-1,2

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har selskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende kommende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller en faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen. Hensatte forpligtelser vedrører retslig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalance i tilknyttet virksomhed.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.