

Bæktoftgaard ApS

Bæktoftvej 15, 7400 Herning

CVR-nr. 30 91 90 25

Årsrapport for 2017/18

11. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2018

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 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. december 2018

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 2017/18 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 18. december 2018

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

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

	2017/18	2016/17
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	291.442	300.448
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-222.321	-40.387
Andre finansielle indtægter	241	1.650
Finansielle omkostninger	1 <u>-141.228</u>	<u>-145.639</u>
Resultat før skat	-71.866	116.072
Skat af årets resultat	2 <u>-33.095</u>	<u>-34.530</u>
Årets resultat	<u>-104.961</u>	<u>81.542</u>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	<u>-104.961</u>	<u>81.542</u>
	<u>-104.961</u>	<u>81.542</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	8.143.629	8.143.629
Materielle anlægsaktiver	8.143.629	8.143.629
Anlægsaktiver	8.143.629	8.143.629
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	22.934
Udsudte skatteaktiver	3 2.590	2.707
Periodeafgrænsningsposter	9.768	9.645
Tilgodehavender	12.358	35.286
Likvide beholdninger	65.823	48.173
Omsætningsaktiver	78.181	83.459
Aktiver	8.221.810	8.227.088

Balance pr. 30. september

Passiver

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-31.520	73.441
Egenkapital	4 93.480	198.441
Andre hensatte forpligtelser	5 823.701	601.380
Hensatte forpligtelser	823.701	601.380
Gæld til kreditinstitutter	4.398.446	4.613.505
Anden gæld	97.575	96.450
Langfristede gældsforpligtelser	6 4.496.021	4.709.955
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	209.000	202.308
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.562.308	2.479.735
Anden gæld	21.300	19.519
Periodeafgrænsningsposter	16.000	15.750
Kortfristede gældsforpligtelser	2.808.608	2.717.312
Gældsforpligtelser	7.304.629	7.427.267
Passiver	8.221.810	8.227.088
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Eventualforpligtelser	8	

Noter til årsrapporten

	2017/18 DKK	2016/17 DKK	
1 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	49.595	47.947	
Andre finansielle omkostninger	91.633	97.692	
	<u>141.228</u>	<u>145.639</u>	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	32.978	34.416	
Regulering af udskudt skat	117	114	
	<u>33.095</u>	<u>34.530</u>	
3 Udskudte skatteaktiver			
Udskudt skatteaktiv vedrører gældsforpligtelser.			
4 Egenkapital			
	Anparts kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. oktober	125.000	73.441	198.441
Årets resultat	0	-104.961	-104.961
Egenkapital pr. 30. september	<u>125.000</u>	<u>-31.520</u>	<u>93.480</u>
		2018 DKK	2017 DKK
5 Andre hensatte forpligtelser			
Hensættelse negativ egenkapital kapitalandele, primo		601.380	560.993
Hensættelse negativ egenkapital kapitalandele, årets regulering		222.321	40.387
		<u>823.701</u>	<u>601.380</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 3.457.946 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 det øvrige selskab 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 2017/18 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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 ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Ejendomsporteføljen	1%	TDKK -1.779
Ejendomsporteføljen	-1%	TDKK 3.158

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

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.

Regnskabspraksis

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.

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.