

**Bæktoftgaard ApS**

Bæktoftvej 15, 7400 Herning

CVR-nr. 30 91 90 25

**Årsrapport for 2018/19**

12. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2019

---

Erik Møller Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. december 2019

### 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 2018/19 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 19. december 2019

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Bæktoftgaard ApS Bæktoftvej 15 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 91 90 25
	Stiftet: 22. oktober 2007
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. oktober til 30. september
<b>Direktionen</b>	Erik Møller Thomsen
<b>Revisor</b>	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 tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

	2018/19	2017/18
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>280.448</b>	<b>291.442</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-105.813	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>174.635</b>	<b>291.442</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	485.443	-222.321
Andre finansielle indtægter	0	241
Finansielle omkostninger	1 -185.838	-141.228
<b>Resultat før skat</b>	<b>474.240</b>	<b>-71.866</b>
Skat af årets resultat	2 -2.464	-33.095
<b>Årets resultat</b>	<b>476.704</b>	<b>-104.961</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	476.704	-104.961
	<b>476.704</b>	<b>-104.961</b>

**Balance pr. 30. september**

**Aktiver**

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		<u>8.037.816</u>	<u>8.143.629</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.037.816</u></b>	<b><u>8.143.629</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>8.037.816</u></b>	<b><u>8.143.629</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Udsudte skatteaktiver	3	36.888	2.590
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.203</u>	<u>9.768</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>47.091</u></b>	<b><u>12.358</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>88.673</u></b>	<b><u>65.823</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>135.764</u></b>	<b><u>78.181</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>8.173.580</u></b>	<b><u>8.221.810</u></b>



## Balance pr. 30. september

### Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		445.184	-31.520
<b>Egenkapital</b>	4	<b>570.184</b>	<b>93.480</b>
Andre hensatte forpligtelser	5	342.258	823.701
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>342.258</b>	<b>823.701</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.480.000	0
Gæld til kreditinstitutter		0	4.398.446
Anden gæld		97.275	97.575
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.577.275</b>	<b>4.496.021</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		0	209.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.645.388	2.562.308
Anden gæld		20.650	21.300
Periodeafgrænsningsposter		17.825	16.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.683.863</b>	<b>2.808.608</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.261.138</b>	<b>7.304.629</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.173.580</b>	<b>8.221.810</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		
<b>Eventualforpligtelser</b>	8		

**Noter til årsrapporten**

	2018/19 DKK	2017/18 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	51.246	49.595	
Andre finansielle omkostninger	134.592	91.633	
	<u>185.838</u>	<u>141.228</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	31.834	32.978	
Regulering af udskudt skat	-34.298	117	
	<u>-2.464</u>	<u>33.095</u>	
<b>3 Udskudte skatteaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.			
<b>4 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. oktober	125.000	-31.520	93.480
Årets resultat	0	476.704	476.704
Egenkapital pr. 30. september	<u>125.000</u>	<u>445.184</u>	<u>570.184</u>
		2019 DKK	2018 DKK
<b>5 Andre hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse negativ egenkapital kapitalandele, primo		823.701	601.380
Hensættelse negativ egenkapital kapitalandele, årets regulering		-481.443	222.321
		<u>342.258</u>	<u>823.701</u>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 4.460.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.780.000, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 8.037.816. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 4.480.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 8.037.816.			

## 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 det øvrige selskab 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 2018/19 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 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 og låneomkostninger.

### 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

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

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ud fra ejendommenes nuværende indtjening svarer dette til et afkastkrav på 4 - 5% 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.

## 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 -1.487
Ejendomsporteføljen	-1%	TDKK 2.361

### 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.

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.