



Tlf.: 97 12 52 44
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Guldborgvej 1
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

BÆKTOFTGAARD APS
MUNKGÅRDKVARTERET 243, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. februar 2024

Erik Møller Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bæktoftgaard ApS Munkgårdkvarteret 243 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 91 90 25 Stiftet: 22. oktober 2007 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Erik Møller Thomsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Bæktoftgaard 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. februar 2024

Direktion:

Erik Møller Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Bæktoftgaard ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bæktoftgaard ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Herning, den 10. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Stiel Korshøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34484

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejnings- og investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom, værdipapirer og kapitalandele i tilknyttet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er fusioneret med det tidligere moderselskab E. Thomsen Holding ApS, med Bæktoftgaard ApS som det fortsættende selskab og med E. Thomsen Holding ApS som det ophørende selskab. Fusionen er gennemført med tilbagevirkende kraft pr. 1. oktober 2022. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter den modificerede sammenlægningsmetode kaldet koncernmetoden, hvorfor der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene således sammenligningstallene afspejler det fortsættende selskabs (Bæktoftgaard ApS) nye struktur og indhold efter fusionen med E. Thomsen Holding ApS. Fusionen er som en konsekvens heraf regnskabsmæssigt baseret på koncernens værdier, og regnskabstallene inklusiv sammenligningstallene afspejler derfor de regnskabsmæssige værdier af de fusionerede selskaber svarende til hvis der var lavet koncernregnskab.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		252.425	250.884
Administrationsomkostninger.....		-81.226	-64.017
DRIFTSRESULTAT		171.199	186.867
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		691.501	499.906
Finansielle indtægter.....	1	821.493	200.783
Finansielle omkostninger.....		-39.687	-894.084
RESULTAT FØR SKAT		1.644.506	-6.528
Skat af årets resultat.....	2	-191.951	107.398
ÅRETS RESULTAT		1.452.555	100.870
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.000.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		691.501	499.906
Overført resultat.....		761.054	-1.399.036
I ALT		1.452.555	100.870

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		5.712.425	5.712.425
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.712.425	5.712.425
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.077.667	500.566
Finansielle anlægsaktiver.....		1.077.667	500.566
ANLÆGSAKTIVER.....		6.790.092	6.212.991
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.099.095	3.990.696
Andre tilgodehavender.....		19.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		1.217.698	523.129
Periodeafgrænsningsposter.....		15.326	7.390
Tilgodehavender.....	4	2.351.119	4.521.215
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	8.002.601	7.404.329
Værdipapirer og kapitalandele.....		8.002.601	7.404.329
Likvide beholdninger.....		3.264.243	1.030.419
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		13.617.963	12.955.963
AKTIVER.....		20.408.055	19.168.954

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.045.667	468.566
Overført resultat.....		15.653.181	14.777.727
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.000.000
EGENKAPITAL.....		16.823.848	16.371.293
Hensættelse til udskudt skat.....		8.268	13.408
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.268	13.408
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.300.000	2.300.000
Selskabsskat.....		813.660	383.953
Deposita.....		60.950	60.950
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.174.610	2.744.903
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		29.816	31.100
Selskabsskat.....		363.263	0
Periodeafgrænsningsposter.....		8.250	8.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....		401.329	39.350
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.575.939	2.784.253
PASSIVER.....		20.408.055	19.168.954
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 30. september 2022	125.000	468.566	785.707	1.000.000	2.379.273
Tilgang af egenkapital ved fusion.....			13.992.020		13.992.020
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2022.....	125.000	468.566	14.777.727	1.000.000	16.371.293
Forslag til resultatdisponering.....		691.501	761.054		1.452.555
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-114.400	114.400		0
Egenkapital 30. september 2023.....	125.000	1.045.667	15.653.181	0	16.823.848

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	108.399	135.201	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	713.094	65.582	
	821.493	200.783	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	197.091	-103.176	
Regulering af udskudt skat.....	-5.140	-4.222	
	191.951	-107.398	
Materielle anlægsaktiver			3
<p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>			
		Ejendom	
Dagsværdi 30. september 2023.....		5.712.425	
<p>Investeringsejendommene består af 3 ejendomme, som udlejdes til privat beboelse. Alle ejendommene er placeret i omegnsbyer til Herning og har været fuldt udlejet i regnskabsåret.</p>			
<p>Dagsværdien for investeringsejendommene opgøres ud fra en samlet vurdering baseret på henholdsvis en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav, som er fastlagt til 5%, og henholdsvis på baggrund af salgspriser for sammenlignelige ejendomme, herunder kvadratmeterpriser for sammenlignelige ejendomme der er udbudt til salg.</p>			
<p>I den afkastbaserede værdiansættelsesmodel er der som nævnt anvendt et afkastkrav på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Det vurderes, at afkastkravet på 5% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenheder. Som årligt driftsafkast er der taget udgangspunkt i et samlet driftsafkast på selskabets ejendomme på ca. mio.DKK 0,3. Den beregnede værdi er sammenholdt med kvadratmeterpriser for sammenlignelige ejendomme, hvor der er taget udgangspunkt i TDKK 16/m², hvilket er anvendt som indikator for den beregnede dagsværdi.</p>			
Tilgodehavender med forfald senere end et år			4
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	694.569	523.129	
	694.569	523.129	

NOTER

Note

Andre værdipapirer og kapitalandele

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 30. september 2023.....	7.092.601
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	626.935

Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.300.000	0	2.300.000	2.300.000
Selskabsskat.....	813.660	0	0	383.953
Deposita.....	60.950	0	0	60.950
	3.174.610	0	2.300.000	2.744.903

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomhed Develtex ApS' engagement med kreditinstitutter. Develtex ApS har på balancedagen et indestående i kreditinstitutter.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst er indregnet i balancen for dette selskab og der henvises hertil vedrørende skyldig selskabsskat.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.300.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør DKK 3.900.000.

Til sikkerhed for den tilknyttede virksomhed Develtex ApS' engagement med kreditinstitutter, er der givet pant i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør DKK 3.898.449. Develtex ApS har på balancedagen et indestående i kreditinstitutter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bæktoftgaard ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år dog er selskabet fusioneret med det tidligere moderselskab E. Thomsen Holding ApS. Fusionen er gennemført med tilbagevirkende kraft pr. 1. oktober 2022. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter den modificerede sammenlægningsmetode kaldet koncernmetoden, hvorfor der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene således sammenligningstallene afspejler det fortsættende selskabs (Bæktoftgaard ApS) nye struktur og indhold efter fusionen med E. Thomsen Holding ApS. Der henviser til nærmere omtale heraf i ledelsesberetningen.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger som er med til at oparbejde huslejeindtægterne. Herunder indregnes forsikringer, ejendomsskatter, vedligeholdelse mv.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, udbytte, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende kapitalandele og værdipapirer, nedskrivning på unoterede værdipapirer og kapitalandele samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene opgøres ud fra en samlet vurdering baseret på henholdsvis en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav, som er fastlagt til 5%, og henholdsvis på baggrund af salgspriser for sammenlignelige ejendomme, herunder kvadratmeterpriser for sammenlignelige ejendomme der er udbudt til salg.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede og ikke-børsnoterede værdipapirer og kapitalandele. Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til børskurs. Ikke-børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris eller lavere genindvindingsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.