

**Bakkeftoen, Slagelse ApS**

**c/o Rescale ApS, Rosas Minde Vej 46, 7120 Vejle Øst**

---

**Årsrapport for**

**2022**

---

**CVR-nr. 42 24 19 89**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2023.

---

**Søren Skovbjerg Palmelund**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Bakketofte, Slagelse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 5. juli 2023

**Direktion**

Søren Skovbjerg Palmelund  
Adm. dir.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i Bakketoften, Slagelse ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bakketoften, Slagelse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **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.

### **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.

Risskov, den 5. juli 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bakkeftoen, Slagelse ApS c/o Rescale ApS Rosas Minde Vej 46 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 42 24 19 89
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Skovbjerg Palmelund, Adm. dir.
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	RU Bakkeftoen, Slagelse ApS Cvr. 38451839

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udvikling og investering inden for ejendomme og diverse konsulentytelser samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af investeringsejendomme er under opførelse. Den indregnde dagsværdi er opgjort på baggrund af en indgået betinget salgsaftale af selskabet med en uafhængig part. Der er ved værdiansættelsen taget højde forventede opførelsesomkostninger samt en risiko i opførelsesperioden.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør kr. mod -35.790 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -6.517.680 kr. mod 12.733.733 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>18/3 - 31/12 2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>0</b>	<b>-35.790</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-8.356.000</u>	<u>16.361.304</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-8.356.000</b>	<b>16.325.514</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>-215</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.356.000</b>	<b>16.325.299</b>
3 Skat af årets resultat	<u>1.838.320</u>	<u>-3.591.566</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.517.680</b>	<b>12.733.733</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	7.686.900
Overføres til overført resultat	0	5.046.833
Disponeret fra overført resultat	<u>-6.517.680</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-6.517.680</b>	<b>12.733.733</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	31.190.614	25.509.169
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.190.614</u>	<u>25.509.169</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.190.614</u></b>	<b><u>25.509.169</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>24.127.844</u>	<u>28.170</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>24.127.844</u></b>	<b><u>28.170</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>55.318.458</u></b>	<b><u>25.537.339</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-1.470.847	5.046.833
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	7.686.900
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.420.847</u></b>	<b><u>12.783.733</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.796.479	3.591.566
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.796.479</u></b>	<b><u>3.591.566</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Anden gæld	43.414.886	8.310.233
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>43.414.886</u>	<u>8.310.233</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.187.495	26.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.340.445	825.557
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.527.940</u>	<u>851.807</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>54.942.826</u></b>	<b><u>9.162.040</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>55.318.458</u></b>	<b><u>25.537.339</u></b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter
- 9 Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 18. marts 2021	0	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	50.000	0	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.046.833	7.686.900	12.733.733
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	5.046.833	7.686.900	12.783.733
Udloddet udbytte	0	0	-7.686.900	-7.686.900
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.517.680	0	-6.517.680
	<b>50.000</b>	<b>-1.470.847</b>	<b>0</b>	<b>-1.420.847</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af investeringsejendomme er under opførelse. Den indregnde dagsværdi er opgjort på baggrund af en indgået betinget salgsaftale af selskabet med en uafhængig part. Der er ved værdiansættelsen taget højde forventede opførelsesomkostninger samt en risiko i opførelsesperioden.

	1/1 - 31/12 2022	18/3 - 31/12 2021
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	0	215
	<u>0</u>	<u>215</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-1.838.320	3.591.566
	<u>-1.838.320</u>	<u>3.591.566</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	9.147.865	0
Tilgang i årets løb	14.037.445	9.147.865
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>23.185.310</u>	<u>9.147.865</u>
Regulering til dagsværdi primo	16.361.304	0
Årets regulering til dagsværdi	-8.356.000	16.361.304
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>8.005.304</u>	<u>16.361.304</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>31.190.614</u>	<u>25.509.169</u>

Investeringsejendommen er under opførelse. Den indregnde dagsværdi er opgjort på baggrund af en indgået betinget salgsaftale af selskabet med en uafhængig part. Der er ved værdiansættelsen taget højde forventede opførelsesomkostninger samt en risiko i opførelsesperioden.

Der er aktiverede rentekomkostninger på 961 t.kr. som er indregnet som del af årets tilgang.

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	43.414.886	8.310.233
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>43.414.886</u></b>	<b><u>8.310.233</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi ultimo		<u>31.190.614</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-8.356.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		<u>0</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 42.552 t.kr. til sikkerhed for anden langfristet gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

**8. Eventualposter  
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rescale Holding ApS, CVR-nr. 39846187, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Noter

---

### 9. Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Der er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsafleggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bakketoften, Slagelse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger omfatter også finansieringsomkostninger i opførelsesperioden. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bakketoften, Slagelse ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.