



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

BOTIK EJENDOMME APS
ÅSKRÆNTEN 20, 3600 FREDERIKSSUND
ÅRSRAPPORT
1. MAJ - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juni 2017

René Andreasen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Botik Ejendomme ApS Åskrænten 20 3600 Frederikssund CVR-nr.: 37 74 37 63 Stiftet: 15. maj 2016 Hjemsted: Frederikssund Regnskabsår: 1. maj - 31. december
Bestyrelse	René Andreasen, Formand
Direktion	René Andreasen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj - 31. december 2016 for Botik Ejendomme 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2016.

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

Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 14. juni 2017

Direktion:

René Andreasen

Bestyrelse:

René Andreasen
Formand

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Botik Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Botik Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 14. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole C. K. Nielsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning og investering i Ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat var som forventet da det er selskabets første regnskabsår. Selskabet har i året tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Det er dog ledelsens klare overbevisning at kapitalen bliver reetableret via fremtidig indtjening. Alle selskabets lejligheder er udlejet i det kommende år og forventes at skabe overskud samt øge likviditeten i selskabet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		45.012
DRIFTSRESULTAT.....		45.012
Andre finansielle omkostninger.....	1	-161.713
RESULTAT FØR SKAT.....		-116.701
Skat af årets resultat.....	2	43.516
ÅRETS RESULTAT.....		-73.185
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-73.185
I ALT.....		-73.185

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		5.591.299
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.591.299
ANLÆGSAKTIVER.....		5.591.299
Udskudte skatteaktiver.....		25.674
Andre tilgodehavender.....		16.966
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		17.842
Tilgodehavender.....		60.482
Likvide beholdninger.....		213.024
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		273.506
AKTIVER.....		5.864.805

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		-73.185
EGENKAPITAL.....	4	-23.185
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.232.718
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.287.061
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.519.779
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	145.380
Deposita.....		171.363
Kreditorer.....		33.875
Anden gæld.....		17.593
Kortfristede gældsforpligtelser.....		368.211
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.887.990
PASSIVER.....		5.864.805
Eventualposter mv.	6	
Usikkerhed ved going concern	7	

NOTER

	2016 kr.	Note		
Andre finansielle omkostninger				
Tilknyttede virksomheder.....	19.117	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	142.596			
	161.713			
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-17.842	2		
Regulering af udskudt skat.....	-25.674			
	-43.516			
Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	3		
Tilgang.....	5.591.299			
Kostpris 31. december 2016.....	5.591.299			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	5.591.299			
Egenkapital				
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. maj 2016.....	50.000	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-73.185	-73.185	
Egenkapital 31. december 2016.....	50.000	-73.185	-23.185	
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	1/5 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	4.378.098	145.380	3.648.255
Gæld til tilknyttede virksomheder.	0	1.287.061	0	1.287.061
	0	5.665.159	145.380	4.935.316
Eventualposter mv.			6	
Eventualforpligtelser				
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet for sambeskatningen mellem selskaberne samt udbytteskat.				
Skyldig skat af selskabernes sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RA Consulting ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern**

7

Selskabet har i året tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Det er dog ledelsens klare overbevisning at kapitalen bliver reetableret via fremtidig indtjening. Alle selskabets lejligheder er udlejet i det kommende år og forventes at give selskabets overskud samt øge likviditeten i selskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Botik Ejendomme ApS for 2016 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægterne.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger reklame, administration, vedligeholdelse, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.