



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. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. maj 2019

---

René Andreasen

CVR-NR. 37 74 37 63

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 20. maj 2019

Direktion:

---

René Andreasen

Bestyrelse:

---

René Andreasen  
Formand

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Botik Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Botik Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 20. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole C. K. Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23299

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning og investering i Ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet i året.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>134.951</b>	<b>289.638</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		34.835	-25.961
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>169.786</b>	<b>263.677</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-103.465	-104.933
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>66.321</b>	<b>158.744</b>
Skat af årets resultat.....	2	-8.933	-58.652
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>57.388</b>	<b>100.092</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		57.388	100.092
<b>I ALT</b> .....		<b>57.388</b>	<b>100.092</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		5.600.173	5.565.338
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>5.600.173</b>	<b>5.565.338</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.600.173</b>	<b>5.565.338</b>
Andre tilgodehavender.....		13.315	16.403
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.315</b>	<b>16.403</b>
Likvide beholdninger.....		327.121	326.529
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>340.436</b>	<b>342.932</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.940.609</b>	<b>5.908.270</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		84.296	26.907
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>134.296</b>	<b>76.907</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.952	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.952</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.941.571	4.087.411
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.349.336	1.308.916
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.290.907</b>	<b>5.396.327</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	145.610	145.380
Deposita.....		207.748	171.363
Kreditorer.....		153.115	85.315
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		6.981	32.978
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>513.454</b>	<b>435.036</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.804.361</b>	<b>5.831.363</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.940.609</b>	<b>5.908.270</b>
Eventualposter mv.	6		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	40.419	39.698			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	63.046	65.235			
	<b>103.465</b>	<b>104.933</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.981	32.978			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	17.853			
Regulering af udskudt skat.....	1.952	7.821			
	<b>8.933</b>	<b>58.652</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2018.....		5.591.299			
Kostpris 31. december 2018.....		<b>5.591.299</b>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		-25.961			
Årets værdireguleringer.....		34.835			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		<b>8.874</b>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		<b>5.600.173</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs-	Overført	I alt		
	kapital	overskud			
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	26.908	76.908		
Forslag til resultatdisponering.....		57.388	57.388		
Egenkapital 31. december 2018.....	<b>50.000</b>	<b>84.296</b>	<b>134.296</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>		
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	4.087.181	145.610	0	4.232.791	145.380
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.349.336	0	0	1.308.916	0
	<b>5.436.517</b>	<b>145.610</b>	<b>0</b>	<b>5.541.707</b>	<b>145.380</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RA Consulting ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Botik Ejendomme ApS for 2018 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.

## 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 acontoskatte.

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.