

BOTIO EJENDOMME MIDTJYLLAND APS
GRØNDAHLSVEJ 21, 5. 2, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024
18. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. oktober 2024

Karl Henrik Elkjær

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Botio Ejendomme Midtjylland ApS		
	Grøndahlsvej 21, 5. 2		
	7400 Herning		
	CVR-nr.:	30 20 25 89	
	Stiftet:	15. januar 2007	
Direktion	Kommune:	Herning	
	Regnskabsår:	1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab		
	Pugdølsvænget 2		
	7480 Vildbjerg		

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Botio Ejendomme Midtjylland 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 2. oktober 2024

Direktion:

Karl Henrik Elkjær

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Botio Ejendomme Midtjylland ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Botio Ejendomme Midtjylland ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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.

Vildbjerg, den 2. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Bjerg
Registreret revisor
MNE-nr. mne196

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi over resultatopgørelsen og der foretages ikke systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Egne kapitalandele

	2024 kr.	2023 kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Nom. kr. 43.750, 875 stk. a nom. 50 kr.....	43.750	43.750
	43.750	43.750
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Egne kapitalandele udgør i % af selskabskapitalen	35,0	35,0
	35,0	35,0

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.048.894	2.424.709
Personaleomkostninger.....	1	-283.664	-294.833
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.873.006	-511.144
DRIFTSRESULTAT		3.638.236	1.618.732
Andre finansielle indtægter.....	2	37.442	5.939
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-1.067.125	-607.883
RESULTAT FØR SKAT		2.608.553	1.016.788
Skat af årets resultat.....	4	-576.273	-198.892
ÅRETS RESULTAT		2.032.280	817.896
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	385.000
Overført resultat.....		2.032.280	432.896
I ALT		2.032.280	817.896

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		2.908.177	2.908.177
Investeringsjendomme.....		35.800.000	33.926.994
Materielle anlægsaktiver.....	5	38.708.177	36.835.171
ANLÆGSAKTIVER.....		38.708.177	36.835.171
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	3.209
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.606.445	3.806.302
Andre tilgodehavender.....		0	1.120
Tilgodehavender.....		3.606.445	3.810.631
Likvide beholdninger.....		105.809	245.968
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.712.254	4.056.599
AKTIVER.....		42.420.431	40.891.770

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		13.267.443	11.100.413
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	385.000
EGENKAPITAL.....		13.392.443	11.610.413
Hensættelser til udskudt skat.....		2.311.818	1.897.256
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.311.818	1.897.256
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.302.298	15.640.666
Selskabsskat.....		161.711	266.161
Deposita.....		402.955	395.260
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	15.866.964	16.302.087
Gæld til realkreditinstitutter.....		345.000	349.412
Gæld til pengeinstitutter.....		3.155.930	3.330.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.450	38.987
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.340.469	5.262.537
Selskabsskat.....		266.161	338.624
Anden gæld.....		268.423	324.654
Deposita.....		693.145	715.645
Periodeafgrænsningsposter.....		744.628	721.709
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.849.206	11.082.014
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		26.716.170	27.384.101
PASSIVER.....		42.420.431	40.891.770
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 30. juni 2023.....	125.000	4.156.906	6.943.507	385.000	11.610.413
Praksisændring.....		-4.156.906	4.156.906		0
Korrigeret egenkapital 1. juli 2023.....	125.000	0	11.100.413	385.000	11.610.413
Forslag til resultatdisponering.....			2.032.280		2.032.280
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-250.250	-250.250
Udbytte af egne kapitalandele.....			134.750	-134.750	0
Egenkapital 30. juni 2024.....	125.000	0	13.267.443		0 13.392.443

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	283.319	293.621	
Andre omkostninger til social sikring.....	345	1.212	
	283.664	294.833	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	37.211	5.939	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	231	0	
	37.442	5.939	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	52.932	65.161	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.014.193	542.722	
	1.067.125	607.883	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	161.711	266.161	
Regulering af udskudt skat.....	414.562	-67.269	
	576.273	198.892	
Materielle anlægsaktiver			5
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investerings- ejendom	
Dagsværdi 30. juni 2024.....		35.800.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.873.006	

Investeringssejendom måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Alle lejemål er erhvervslejemål.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning. 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. Det normaliserede forventede driftsresultat er 2.326 t.kr. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet, og er fastsat til 6,5%.

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

6

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.647.298	345.000	13.912.000	15.990.078
Selskabsskat.....	161.711	0	0	266.161
Deposita.....	1.096.100	693.145	0	395.260
	16.905.109	1.038.145	13.912.000	16.651.499

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Operationelle leasingforpligtelser udgør DKK 34.344, som forfalder indenfor et år. Herudover er der en anvisningsforpligtelse ved udløb på DKK 135.000.

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 ELKJÆR HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 15.647.299, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 35.800.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.848.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 1.848.000 stillet til sikkerhed for kreditinstitutter. Gæld til kreditinstitutter udgør pr. 30. juni DKK 3.155.930.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Botio Ejendomme Midtjylland ApS for 2023/24 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, bortset fra følgende ændring.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område.

Selskabets investeringsejendom var tidligere målt til kostpris med tillæg af opskrivninger over egenkapitalen og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendommen indregnes og måles til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at den hidtidige anvendte regnskabspraksis ikke længere er mulig for regnskabsår der begynder efter 1. juni 2024 eller senere, hvorfor selskabet har valgt at implementere lovændringen allerede for indeværende regnskabsperiode.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2023/2024 er påvirket med tkr.2.371. Resultatet for 2022/23 er ikke påvirket.
- Aktivsummen og forpligtelser pr. 30. juni 2024 pr. og 30. juni 2023 er ikke påvirket.
- Den samlede egenkapital pr. 1. juli 2023 og pr. 30. juni 2024 er ikke påvirket.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, administration, operationelle leasingkontrakter, øvrige personaleomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle rente 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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