



Marselis Boulevard 173
8000 Aarhus C
Telefon 86 20 76 20
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
aarhus@kvistjensen.dk

BEST IT A/S
Engvej 32, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 17 26 25 99

Årsrapport

1. februar 2018 - 31. januar 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juli 2019.

Palle Loran
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. februar 2018 - 31. januar 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 for BEST IT A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 12. juli 2019

Direktion

Palle Lykke Loran

Bestyrelse

Palle Lykke Loran

Henriette Rud Svendsen

Amalie Rud Svendsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ledelsen i BEST IT A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BEST IT A/S for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. januar 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 12. juli 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	BEST IT A/S Engvej 32 2960 Rungsted Kyst Telefon: 45760707 CVR-nr.: 17 26 25 99 Stiftet: 1. august 1993 Hjemsted: Hørsholm Regnskabsår: 1. februar - 31. januar
Bestyrelse	Palle Lykke Loran Henriette Rud Svendsen Amalie Rud Svendsen
Direktion	Palle Lykke Loran
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dattervirksomheder	SBH 140 ApS, Rungsted Kyst Sapvikar ApS, Rungsted Kyst VG5 ApS, Rungsted Kyst

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttotab	-378.150	-374.421
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	30.000
2 Personaleomkostninger	-51.487	-1.138.600
Driftsresultat	-429.637	-1.483.021
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.790.266	4.470.613
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	99.151	122.842
Andre finansielle indtægter	80.286	76.936
3 Øvrige finansielle omkostninger	-79.242	-74.988
Resultat før skat	2.460.824	3.112.382
Skat af årets resultat	70.191	294.710
Årets resultat	2.531.015	3.407.092
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.790.266	4.470.613
Udbytte for regnskabsåret	216.000	211.600
Disponeret fra overført resultat	-475.251	-1.275.121
Disponeret i alt	2.531.015	3.407.092

Balance 31. januar

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	1.130.000	1.130.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.130.000</u>	<u>1.130.000</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.055.385	21.265.119
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>24.055.385</u>	<u>21.265.119</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.185.385</u>	<u>22.395.119</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.120	20.120
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.990.739	5.693.165
	Udskudte skatteaktiver	0	585.647
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	391.931	0
	Andre tilgodehavender	4.945.197	4.257.322
	Tilgodehavender i alt	<u>10.347.987</u>	<u>10.556.254</u>
	Likvide beholdninger	<u>103.594</u>	<u>20.641</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.451.581</u>	<u>10.576.895</u>
	Aktiver i alt	<u>35.636.966</u>	<u>32.972.014</u>

Balance 31. januar

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.725.385	20.935.119
Overført resultat	6.907.122	7.382.373
Foreslået udbytte for regnskabsåret	216.000	211.600
Egenkapital i alt	31.348.507	29.029.092
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	51.556	0
Hensatte forpligtelser i alt	51.556	0
Gældsforpligtelser		
5 Deposita	15.300	15.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.300	15.300
Gæld til pengeinstitutter	0	502
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.565	37.058
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.009.390	3.793.140
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	161.749	89.963
Anden gæld	899	6.959
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.221.603	3.927.622
Gældsforpligtelser i alt	4.236.903	3.942.922
Passiver i alt	35.636.966	32.972.014

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at udøve administration af en hver art, eje kapitalandele i andre selskaber samt udøve enhver hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	1.052.029
Andre omkostninger til social sikring	0	5.400
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>51.487</u>	<u>81.171</u>
	<u>51.487</u>	<u>1.138.600</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>2</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	75.727	74.377
Andre finansielle omkostninger	<u>3.515</u>	<u>611</u>
	<u>79.242</u>	<u>74.988</u>

Noter

	<u>31/1 2019</u>	<u>31/1 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. februar 2018	828.311	828.311
Kostpris 31. januar 2019	828.311	828.311
Regulering til dagsværdi 1. februar 2018	301.689	271.689
Årets regulering til dagsværdi	0	30.000
Regulering til dagsværdi 31. januar 2019	301.689	301.689
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2019	1.130.000	1.130.000

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende afkast.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter med fradrag af forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved værdiansættelsen pr. 31. januar 2019 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år, og indenfor markedsniveauet.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Hvis afkastsatsen ændres til 4,50 % vil markedsværdien på ejendommen pålyde 1,3 mio. kr., mens en afkastsats på 5,50 % vil medføre en markedsværdi på 1,0 mio. kr.

	<u>31/1 2019</u>	<u>31/1 2018</u>
5. Deposita		
Deposita i alt	15.300	15.300
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 42 t.kr. til sikkerhed for gæld til ejerforening. Gælden udgør 0 kr. pr. 31. januar 2019. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2019 udgør 1.150 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Leasingaftale er efter aftale med leasinggiver sat i bero.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på t.kr. 10 for søsterselskabet VICH 4582 ApS, hvis bankgæld udgør t.kr. 3 pr. 31. januar 2019

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på t.kr. 7.716 for søsterselskabet Xpapa Bolig ApS, hvis bankgæld udgør t.kr. 3.840 pr. 31. januar 2019.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på t.kr. 3.600 for datterselskabet VG5 ApS, hvis bankgæld udgør t.kr. 3.129 pr. 31. januar 2019.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BEST IT A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom 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 ejendommens 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, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BEST IT A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Palle Lykke Loran

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-916053711726
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2019 kl.: 22:20:40
Underskrevet med NemID

Palle Lykke Loran

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-916053711726
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2019 kl.: 22:20:40
Underskrevet med NemID

Palle Lykke Loran

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-916053711726
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2019 kl.: 22:20:40
Underskrevet med NemID

Henriette Rud Svendsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-522214242811
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2019 kl.: 22:27:42
Underskrevet med NemID

Amalie Rud Svendsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-487256082491
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2019 kl.: 23:18:33
Underskrevet med NemID

Brian Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 96815399
Tidspunkt for underskrift: 17-07-2019 kl.: 22:24:18
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 4103956fhuKU24532961