

**BEST IT A/S**  
Engvej 32, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 17 26 25 99

**Årsrapport**

**1. februar 2017 - 31. januar 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2018.

---

Palle Loran  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>   |             |
| Ledelsespåtegning  | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>   |             |
| Selskabsoplysninger  | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. februar 2017 - 31. januar 2018</b>                     |             |
| Anvendt regnskabspraksis   | 5           |
| Resultatopgørelse  | 9           |
| Balance  | 10          |
| Noter  | 12          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 12. juli 2018

### **Direktion**

Palle Lykke Loran

### **Bestyrelse**

Palle Lykke Loran

Henriette Rud Svendsen

Amalie Rud Svendsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **Til ledelsen i BEST IT A/S**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BEST IT A/S for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **Konklusion**

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 12. juli 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Poul Vogelius  
registreret revisor  
MNE-nr. 4549

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35438

## Selskabsoplysninger

---

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

## 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 lejeindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedr. investeringsejendomme.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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**

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 -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

---

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftmateriel og inventar er optaget 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 tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|  |      |
|--|------|
| Andre anlæg, driftmateriel og inventar | 5 år |
|--|------|

Småaktiver med levetid under 1 år udgiftsføres over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsens poster under afskrivninger.

#### 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”.

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”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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 kassebeholdning.

### 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.

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.

## **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.

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.

**Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar**

| <u>Note</u>  | <u>2017/18</u>    | <u>2016/17</u>  |
|--|-------------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>   | <b>-374.421</b>   | <b>320.688</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | 30.000            | 0               |
| 2 Personaleomkostninger                                    | -1.138.600        | -1.071.315      |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver          | 0                 | -2.257          |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>-1.483.021</b> | <b>-752.884</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | 4.470.613         | 112.661         |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | 122.842           | 117.324         |
| Andre finansielle indtægter                                | 76.936            | 54.703          |
| 3 Andre finansielle omkostninger                           | -74.988           | -89.717         |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>3.112.382</b>  | <b>-557.913</b> |
| Skat af årets resultat                                     | 294.710           | 141.320         |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>3.407.092</b>  | <b>-416.593</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                   |                 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 4.470.613         | 112.660         |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 211.600           | 206.800         |
| Disponeret fra overført resultat                           | -1.275.121        | -736.053        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>3.407.092</b>  | <b>-416.593</b> |

**Balance 31. januar**

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2018</u>              | <u>2017</u>              |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                          |
|                          | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 0                        | 0                        |
| 4                        | Investeringsejendomme                        | <u>1.130.000</u>         | <u>1.100.000</u>         |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>1.130.000</u>         | <u>1.100.000</u>         |
|                          | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | <u>21.265.119</u>        | <u>16.794.506</u>        |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>21.265.119</u>        | <u>16.794.506</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>22.395.119</u></b> | <b><u>17.894.506</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 20.120                   | 0                        |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 5.693.165                | 6.936.720                |
|                          | Udsudte skatteaktiver                        | 585.647                  | 365.517                  |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                  | 0                        | 148.236                  |
|                          | Andre tilgodehavender                        | <u>4.257.322</u>         | <u>4.278.397</u>         |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>10.556.254</u>        | <u>11.728.870</u>        |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>20.641</u>            | <u>71.045</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>10.576.895</u></b> | <b><u>11.799.915</u></b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>32.972.014</u></b> | <b><u>29.694.421</u></b> |

**Balance 31. januar**

| <b>Passiver</b>  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Note   | 2018              | 2017              |
| <b>Egenkapital</b>   |                   |                   |
| Virksomhedskapital   | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 20.935.119        | 16.339.505        |
| Overført resultat  | 7.382.373         | 8.782.495         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 211.600           | 206.800           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>29.029.092</b> | <b>25.828.800</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                   |                   |
| Deposita   | 15.300            | 15.300            |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 15.300            | 15.300            |
| Gæld til pengeinstitutter                                  | 502               | 2.161             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 37.058            | 78.920            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 3.793.140         | 3.719.708         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      | 89.963            | 0                 |
| Anden gæld   | 6.959             | 49.532            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 3.927.622         | 3.850.321         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>3.942.922</b>  | <b>3.865.621</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>32.972.014</b> | <b>29.694.421</b> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

|  | <u>2017/18</u>          | <u>2016/17</u>          |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                         |                         |
| Lønninger og gager                                 | 1.052.029               | 1.002.713               |
| Pensioner  | 0                       | 13.860                  |
| Andre omkostninger til social sikring              | 5.400                   | 4.050                   |
| Personaleomkostninger i øvrigt                     | <u>81.171</u>           | <u>50.692</u>           |
|  | <b><u>1.138.600</u></b> | <b><u>1.071.315</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | <u>2</u>                | <u>1</u>                |
| <br>   |                         |                         |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>           |                         |                         |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 74.377                  | 68.153                  |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>611</u>              | <u>21.564</u>           |
|  | <b><u>74.988</u></b>    | <b><u>89.717</u></b>    |

## Noter

---

|   | <u>31/1 2018</u>        | <u>31/1 2017</u>        |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                 |                         |                         |
| Kostpris 1. februar 2017                        | 828.311                 | 828.311                 |
| <b>Kostpris 31. januar 2018</b>                 | <b><u>828.311</u></b>   | <b><u>828.311</u></b>   |
| Regulering til dagsværdi 1. februar 2017        | 271.689                 | 271.689                 |
| Årets regulering til dagsværdi                  | <u>30.000</u>           | <u>0</u>                |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. januar 2018</b> | <b><u>301.689</u></b>   | <b><u>271.689</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2018</b>    | <b><u>1.130.000</u></b> | <b><u>1.100.000</u></b> |

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 2018 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,25 %.

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 4,75 % vil markedsværdien på ejendommen pålyde 1,3 mio. kr., mens en afkastsats på 5,75 % vil medføre en markedsværdi på 1,0 mio. kr.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 42 t.kr. til sikkerhed for gæld til ejerforening. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2018 udgør 1.130 t.kr.

## Noter

---

### 6. 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. 0 pr. 31. januar 2018.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på t.kr. 2.216 for søsterselskabet Xpapa Bolig ApS, hvis bankgæld udgør t.kr. 2.216 pr. 31. januar 2018.

#### 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.