

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Best Ejendomme A/S

Møllevej 9 T
2990 Nivå

CVR-nr. 25 47 04 00

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. februar 2018

Morten Clausen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10 - 11
Egenkapitalopgørelse for 2017	12
Noter	13 - 14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Best Ejendomme A/S
Møllevej 9 T
2990 Nivå

CVR-nr.: 25 47 04 00
Stiftelsesdato: 7. juni 2000
Hjemsted: Fredensborg
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse Jan Leth Christensen, formand
Morten Clausen
Lene Clausen

Direktion Morten Clausen

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

Bank Nykredit
Kalvebod Brygge 1 og 3
1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Best Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 25. januar 2018

Direktion

Morten Clausen

Bestyrelse

Jan Leth Christensen
formand

Morten Clausen

Lene Clausen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Best Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Best Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 25. januar 2018

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

Frantz Slisz

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne34380

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål består i udlejning og drift af erhvervsjendommen Møllevej 9, 2990 Nivå, herunder udvikling og optimering af den foretagne ejendomsinvestering.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold, der kan have påvirket indregningen eller målingen

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris mod tidligere hvor gæld blev indregnet til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Desuden værdireguleres swapaftaler nu over egenkapitalen mod tidligere hvor swapaftalerne blev værdireguleret over resultatopgørelsen.

Sammenligningstallene for sidste år er ændret som følge af praksisændringen.

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 32.264 kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Underskuddet skyldes primært nedskrivning af værdien af unoterede aktier, jf. nedenfor. Egenkapitalen udgør 9.171.287 kr. pr. 31. december 2017.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets aktiebeholdning i AOL – Adriatic Opportunities Limited i Montenegro er efter regnskabets afslutning solgt for 1.643 t.kr. Aktierne er i årsrapporten for 2017 som konsekvens heraf værdiansat til denne værdi, hvorved selskabet i årsregnskabet realiserer et tab på 1.016 t.kr.

Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens forventede udvikling

Best Ejendomme A/S har i 2017 installeret et jordvarmeanlæg, som er stillet til rådighed for lejerne. Derved gøres bygningen Møllevej 9 T grøn ved at mindske op til 70% af gasforbruget og derved mindske det samlede CO2 udslip. De omkringliggende arealer er genetableret i 2017.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Best Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra følgende forhold:

Gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansættes nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansat til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Værdiansættelse af indgåede swapaftaler værdireguleres nu over egenkapitalen. Tidligere blev swapaftalerne værdireguleret over resultatopgørelsen.

Ændring i regnskabspraksis skyldes ændring af reglerne, og der foretages derfor tvungen ændring af anvendt regnskabspraksis på området.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringen vedrørende sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat før skat med 274 t.kr. og årets resultat efter skat med 212 t.kr. Balancesummen og egenkapitalen er uændret, mens egenkapitalen primo er formindsket med 150 t.kr. Den udskudte skat er som følge af praksisændringen uændret.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisteret på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, der ikke er omregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt det vedrører regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til salg og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skatteomkostninger

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

Moderselskabet Uni Product Holding ApS og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

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

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte udbetalt i årets løb vises under egenkapitalen.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		1.750.090	1.982.303
Personaleomkostninger	1	-72.709	-56.533
Resultat af ordinær drift		1.677.381	1.925.770
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender		-1.016.106	0
Finansielle indtægter		46	4.922
Finansielle omkostninger		-668.585	-812.259
Ordinært resultat før skat		-7.264	1.118.433
Skat af årets resultat	2	-25.000	-160.145
ÅRETS RESULTAT		-32.264	958.288
Resultatdisponering:			
Overført resultat		-32.264	958.288
		-32.264	958.288

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		36.493.000	36.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	36.493.000	36.300.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.643.460	2.659.566
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	1.643.460	2.659.566
ANLÆGSAKTIVER I ALT		38.136.460	38.959.566
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	97.789
Tilgodehavender i alt		0	97.789
Likvide beholdninger		301.153	255
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		301.153	98.044
AKTIVER I ALT		38.437.613	39.057.610

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		7.671.287	7.429.992
EGENKAPITAL I ALT		9.171.287	8.929.992
Udskudt skat		2.051.000	2.026.000
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		2.051.000	2.026.000
Gæld til realkreditinstitutter		22.100.992	22.324.546
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.173.613	1.447.172
Ansvarlig lånekapital		1.000.000	1.000.000
Deposita		1.147.550	1.147.550
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	25.422.155	25.919.268
Gæld til banker		0	735.445
Leverandører af varer og tjenesteydelser		524.663	523.259
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		754.226	480.216
Anden gæld		276.639	219.955
Kortfristet del af langfristet gæld		223.514	223.475
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.129	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.793.171	2.182.350
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		27.215.326	28.101.618
PASSIVER I ALT		38.437.613	39.057.610
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Selskabskapital:		
Primo	1.500.000	1.500.000
Ultimo i alt	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Overført resultat:		
Primo	7.429.992	6.736.898
Kursregulering af renteswap	273.559	-117.178
Forhøjelse (nedsættelse) som følge af praksisændringer	0	-148.016
Tilgang	0	958.288
Afgang	-32.264	0
Ultimo i alt	<u>7.671.287</u>	<u>7.429.992</u>
Egenkapital i alt	<u>9.171.287</u>	<u>8.929.992</u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	72.422	56.025
Omkostninger til social sikring	287	508
Personalemkostninger	72.709	56.533
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
2. Skat af årets resultat		
Ændring i udskudt skat	25.000	160.145
Skat af årets resultat	25.000	160.145
3. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme:		
Kostpris, primo	31.190.774	31.190.774
Tilgang	193.000	0
Kostpris, ultimo	31.383.774	31.190.774
Opskrivninger, primo	5.109.226	5.109.226
Opskrivninger, ultimo	5.109.226	5.109.226
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	36.493.000	36.300.000

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 6 år på 2.350 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 6,50%, svarende til vurderingen af Nybolig, der tidligere har været ude og vurdere ejendommen. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 36,5 mio.kr. i lighed med sidste år tillagt årets forbedringer.

	2017 kr.	2016 kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele:		
Kostpris, primo	4.203.999	4.203.999
Kostpris, ultimo	4.203.999	4.203.999
Af- og nedskrivninger, primo	-1.544.433	-1.544.433
Nedskrivninger	-1.016.106	0
Af- og nedskrivninger, ultimo	-2.560.539	-1.544.433
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	1.643.460	2.659.566

ÅRSREGNSKAB**NOTER****5. Langfristede gældsforpligtelser**

Under langfristet gæld indgår negativ dagsværdi af renteswapper på samlet 1.174 t.kr. Renteswapperne er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswapperne har begge en hovedstol på 6 mio.kr. og sikrer en fast rente på hhv. 3,03 % og 2,17% i restløbetiden på hhv. 4 og 5 år. Differencerenter i henhold til renteswapperne afregnes kvartalsvis. Realkreditlånet og renteswapperne er indgået med samme modpart.

Af selskabets langfristede gæld forfalder 18.056 t.kr. efter 5 år.

6. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Best Ejendomme A/S har udstedt realkreditpantebreve for 23.476 t.kr. med pant i grund og bygninger vedrørende gæld til realkreditinstitut med en dagsværdi på 22.436 t.kr.

Best Ejendomme A/S har givet kreditinstitut pant i ejerpantebreve, i alt 12.500 t.kr., med pant i grund og bygninger til sikkerhed for enhver tid værende engagement med kreditinstitut. Samlet dagsværdi af engagement udgør pr. 31. december 2017 1.174 t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af grund og bygninger udgør pr. 31. december 2017 i alt 36.300 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Edvard Clausen

Adm. direktør

På vegne af: Best Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-565651832473

IP: 109.202.149.46

2018-02-19 08:39:57Z

NEM ID 

Morten Edvard Clausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Best Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-565651832473

IP: 109.202.149.46

2018-02-19 08:39:57Z

NEM ID 

Lene Grøn Clausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Best Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-112562785900

IP: 176.22.162.112

2018-02-19 10:25:56Z

NEM ID 

Jan Leth Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Best Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-849620278554

IP: 188.177.127.23

2018-02-23 08:07:46Z

NEM ID 

Franz Slisz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:73754676

IP: 217.74.213.4

2018-02-23 08:42:51Z

NEM ID 

Morten Edvard Clausen

Dirigent

På vegne af: Best Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-565651832473

IP: 109.202.149.46

2018-02-26 08:22:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M3A0C-WAQ3T-UH2P7-UU74X-X7OZ3-NG50L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>