

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

Best Ejendomme A/S

Møllevvej 9T, 1., 2990 Nivå

CVR-nr. 25 47 04 00

Årsrapport for 2021

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 30/3 2022.

Dirigent
Morten Edvard Clausen

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udeleje ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 gennemført væsentlige engangsrenoveringer på ejendommen f.s.v. angår den del som oprindeligt opført i 2002 (60 % af arealet): Ovenlysvinduerne er udskiftet til nye og energirigtige, af mærket Velux, alle fuger på udvendige vinduer og dører er udskiftet og bagvedliggende hulrum er tættest. Der er installeret El-lade standere for foreløbig 4 El-Biler og man har forberedt bygningen til solenergi. Selskabets Finansiering er låst fast med realfinansiering på 15 år nul procent.

Selskabet har, i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2021, fået foretaget en ekstern markedsvurdering af selskabets investeringsejendom, således værdien følger aktuelt markedsniveau. Grundet ændring af selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme, påvirkes årets resultat positivt med kr. 2.200.000 før skat.

Der er herudover ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2021.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Best Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet er med henvisning til Årsregnskabslovens §135 ikke omfattet af reglerne omkring revisionspligt. Selskabet vil på den ordinære generalforsamling træffe beslutning omkring fravalget af revisionspligten.

Nivå, den 30. marts 2022

Direktion

Morten Edvard Clausen

Bestyrelse

Morten Edvard Clausen Jan Leth Christensen Lene Grøn Clausen
(formand)

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Best Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Best Ejendomme A/S for regnskabsåret 2021, 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. 31/12 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret for 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 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 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.

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

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Rødovre, den 30. marts 2022

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis der er uændret i forhold til sidste år er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Grunde og bygninger

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt afministration, som pålignes investeringsdomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsaktiver'. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital - Udbytte

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2021

Note		2021	2021
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.802.616	2.397.857
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	-39.652	-121.116
	Værdiregulering af investeringsejendomme	2.200.000	-115.642
	Resultat før finansiering	3.962.964	2.161.099
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-458.600	-554.831
	Resultat før skat	3.504.364	1.606.268
3	Beregnete skatter	-896.012	-359.000
	Årets resultat	<u>2.608.352</u>	<u>1.247.268</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	2.608.352	1.247.268
	Udbytte	0	0
		<u>2.608.352</u>	<u>1.247.268</u>

Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
AKTIVER	kr.	kr.
Investeringsejendomme	<u>41.000.000</u>	<u>38.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.000.000</u>	<u>38.200.000</u>
4 Anlægsaktiver i alt	<u>41.000.000</u>	<u>38.200.000</u>
Debitorer	220.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	32.214	0
Andre tilgodehavender	<u>93.648</u>	<u>76.079</u>
Tilgodehavender i alt	<u>345.862</u>	<u>76.079</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>3.397</u>	<u>1.334</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>349.259</u>	<u>77.413</u>
Aktiver i alt	<u><u>41.349.259</u></u>	<u><u>38.277.413</u></u>

Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	1.500.000
	Overført til næste år	11.495.445
	Afsat udbytte	0
	Egenkapital i alt	12.995.445
2	Hensættelser til udskudt skat	3.401.060
	Hensatte forpligtelser i alt	3.401.060
	Gæld til kreditinstitutter	20.899.921
	Deposita	1.121.750
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.021.671
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.184.941
	Gæld til bank	40
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.238.985
	Gæld til tilknyttede virksomheder	159.866
	Anden gæld	292.251
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	55.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.931.083
	Gældsforpligtelser i alt	24.952.754
	Passiver i alt	41.349.259
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	38.277.413

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme	<u>2.200.000</u>	<u>-115.642</u>
	<u>2.200.000</u>	<u>-115.642</u>
2 Personaleudgifter		
Lønninger	33.600	104.164
Andre omkostninger til social sikring	6.052	464
Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>16.488</u>
	<u>39.652</u>	<u>121.116</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Beregnede skatter		
Skat af årets resultat	0	359.000
Regulering, sambeskatningsbidrag 2018	-13.834	0
Sambeskatningsbidrag	-32.214	0
Udskudt skat, regulering	<u>942.060</u>	<u>0</u>
	<u>896.012</u>	<u>359.000</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>3.401.060</u>	<u>2.459.000</u>

4 Anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1/1 2021	34.941.110
Tilgang i året	600.000
Afgang i året	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2021	35.541.110
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2021	3.258.890
Opskrivninger i året	2.200.000
Nedskrivninger i året	0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2021	5.458.890
Bogført værdi pr. 31/12 2021	41.000.000

Der er anvendt et afkastkrav på 6,25 procent, som er baseret på foreliggende ekstern vurderingsrapport.

Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 39.423.078, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -1.576.922, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 42.708.335, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 1.708.335.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån	22.084.862	1.184.941	16.160.157
Depositum	1.121.750	0	1.121.750

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Uni Products Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Der er udstedt realkreditpantebreve overfor Realkredit Danmark A/S som sikkerhed for selskabets realkreditgæld.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årrapporten.

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

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-565651832473

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-04-25 04:39:46 UTC

NEM ID 

Morten Edvard Clausen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-565651832473

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-04-25 04:39:46 UTC

NEM ID 

Jan Leth Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-849620278554

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-04-25 11:02:42 UTC

NEM ID 

Lene Grøn Clausen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-112562785900

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-04-26 07:13:10 UTC

NEM ID 

Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-04-26 08:19:33 UTC

NEM ID 

Morten Edvard Clausen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-565651832473

IP: 188.15.xxx.xxx

2022-04-26 16:20:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W1H5C-JOW4F-XCOCC-1L64C-EZM1P-YPTJ

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>