

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

# Best Ejendomme A/S

Møllevvej 9T, 1., 2990 Nivå

CVR-nr. 25 47 04 00

## Årsrapport for 2022

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 17/5 2023.

---

Dirigent

Morten Edvard Clausen

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022. Den forløbne regnskabsperiode har givet et forventet resultat, og der henvises til årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Nivå, den 17. maj 2023

### **Direktion**

Morten Edvard Clausen

### **Bestyrelse**

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

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Best Ejendomme A/S**

Vi har opstillet årsrapporten for Best Ejendomme A/S for 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 17. maj 2023

### **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.

#### **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 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsjendommenes 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 investeringsjendomme.

### **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.

### **Værdipapirer**

Andre kapitalandele og værdipapirer er målt 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 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	1.822.005	1.802.616
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	-23.039	-39.652
1	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.200.000
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>1.798.966</u>	<u>3.962.964</u>
	Finansielle indtægter	2.068.608	0
	Finansielle omkostninger	<u>-357.722</u>	<u>-458.600</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<u>3.509.852</u>	<u>3.504.364</u>
3	Beregnete skatter	<u>-789.937</u>	<u>-896.012</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>2.719.915</u></u>	<u><u>2.608.352</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	2.519.915	2.608.352
	Udbytte	<u>200.000</u>	<u>0</u>
		<u><u>2.719.915</u></u>	<u><u>2.608.352</u></u>

## Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	<u>41.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>41.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
4 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>41.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
Debitorer	279.012	220.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.637.495	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	32.214
Andre tilgodehavender	<u>66.609</u>	<u>93.648</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>1.983.116</u>	<u>345.862</u>
Andre kapitalandele og værdipapirer	<u>1.863.681</u>	<u>0</u>
5 <b>Værdipapirer i alt</b>	<u>1.863.681</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.203</u>	<u>3.397</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.848.000</u>	<u>349.259</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>44.848.000</u></u>	<u><u>41.349.259</u></u>



## Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
Overført til næste år	14.015.360	11.495.445
Afsat udbytte	<u>200.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>15.715.360</u>	<u>12.995.445</u>
3 Hensættelser til udskudt skat	<u>3.972.017</u>	<u>3.401.060</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.972.017</u>	<u>3.401.060</u>
Gæld til kreditinstitutter	21.551.672	20.899.921
Deposita	<u>1.121.750</u>	<u>1.121.750</u>
6 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>22.673.422</u>	<u>22.021.671</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	224.000	1.184.941
Gæld til bank	233	40
Leverandører af varer og tjenesteydelser	204.228	1.238.985
Skyldig sambeskatningsbidrag	218.980	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	130.583	0
Anden gæld	351.346	292.251
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>1.357.831</u>	<u>55.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.487.201</u>	<u>2.771.217</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>25.160.623</u>	<u>24.792.888</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>44.848.000</u>	<u>41.189.393</u>
7 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>2.200.000</u>
	<u>0</u>	<u>2.200.000</u>
<b>2 Personaleudgifter</b>		
Lønninger	15.150	33.600
Andre omkostninger til social sikring	<u>7.889</u>	<u>6.052</u>
	<u>23.039</u>	<u>39.652</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Regulering, sambeskatningsbidrag 2018	0	-13.834
Sambeskatningsbidrag	218.980	-32.214
Udskudt skat, regulering	<u>570.957</u>	<u>942.060</u>
	<u>789.937</u>	<u>896.012</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>3.972.017</u>	<u>3.401.060</u>

#### 4 Anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022	35.541.110
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>	<b>35.541.110</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	5.458.890
Opskrivninger i året	0
Nedskrivninger i året	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<b>5.458.890</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>	<b>41.000.000</b>

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 Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi ultimo	1.863.681
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	651.773

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån	21.775.672	224.000	20.655.672
Depositum	1.121.750	0	1.121.750

## **7 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 indkomstkatter 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Morten Edvard Clausen

Direktør

Serienummer: 39680c0f-bbeb-4d96-8df1-68efd63a2112

IP: 109.202.xxx.xxx

2023-05-17 09:02:28 UTC



## Morten Edvard Clausen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 39680c0f-bbeb-4d96-8df1-68efd63a2112

IP: 109.202.xxx.xxx

2023-05-17 09:02:28 UTC



## Jan Leth Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e

IP: 181.65.xxx.xxx

2023-05-17 13:09:52 UTC



## Lene Grøn Clausen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a8758b16-ffdb-4456-9de9-431939cc843b

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-21 13:08:14 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-21 18:13:49 UTC



## Morten Edvard Clausen

Dirigent

Serienummer: 39680c0f-bbeb-4d96-8df1-68efd63a2112

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-05-23 18:27:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1874P-6E5L8-M40SK-AGGFP-ZBDFG-0FOHL

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>