

Movi Best A/S
CVR-nr. 30518098
Vandmanden 10H
9200 Aalborg SV

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.03.2016

Dirigent

Navn: Per Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Movi Best A/S
Vandmanden 10H
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 30518098
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jan Nørgaard Avlskarl
Ann Hornum
Per Nørgaard

Direktion

Per Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Movi Best A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14.03.2016

Direktion

Per Nørgaard

Bestyrelse

Jan Nørgaard Avlskarl

Ann Hornum

Per Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Movi Best A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Movi Best A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 14.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driftsresultat for 2015 udgør eksklusiv dagsværdireguleringer og skat 546 t.kr. mod 529 t.kr. i 2014. Urealiserede kurstab fra 2011, 2012, 2013 og 2014 vil fremadrettet blive successivt tilbageført regnskabsmæssigt frem mod realkreditlånenes udløb, og dermed give en positiv effekt på t.kr. 1.197.

Ejendommens centrale beliggenheder i Aalborg centrum har igen, som i foregående år betydet, at der ikke har været tomgang på nogen af lejlighederne.

Ejendommens værdi er fortaget ud fra beliggenhed, lejeforhold, ejendomsmæglervurdering og markedssituationen på ejendomsmarkedet for prime location bolig udlejningsejendomme.

Ejendommen Korsgade 46-48, Badehusvej 2, 9000 Aalborg har Nellesmann Bjørnkjær LE34 Aalborg foretaget ejerlejlighedsopdeling i december 2014, som er færdiggjort i januar 2015, således der er mulighed for at sælge de 24 lejligheder enkeltvis som ejerlejligheder, hvis det på et tidspunkt måtte ønskes.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendommen med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændre sig og en investors afkastkrav derved ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringer tillægges kun ejendommens værdi såfremt disse vurderes at medføre en stigning i ejendommens handelsværdi. Øvrige reoveringsarbejder og lignende udgiftsføres ved første indregning. Som følge af at ejendommene er indregnet som investeringsejendomme, foretages der ikke afskrivninger.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.130.511	1.170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.565.240	4.871
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		245.183	(774)
Personaleomkostninger	2	<u>(33.600)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		3.907.334	5.267
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(584.739)</u>	<u>(643)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.322.595	4.624
Skat af ordinært resultat	4	<u>(738.520)</u>	<u>(1.030)</u>
Årets resultat		<u>2.584.075</u>	<u>3.594</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.584.075</u>	<u>3.594</u>
		<u>2.584.075</u>	<u>3.594</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		35.000.000	32.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>35.000.000</u>	<u>32.400</u>
 Anlægsaktiver		 <u>35.000.000</u>	 <u>32.400</u>
 Andre tilgodehavender		 <u>400.000</u>	 <u>0</u>
Tilgodehavender		<u>400.000</u>	<u>0</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>130</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>400.000</u>	 <u>130</u>
 Aktiver		 <u><u>35.400.000</u></u>	 <u><u>32.530</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		9.144.515	6.560
Egenkapital		<u>9.644.515</u>	<u>7.060</u>
Udskudt skat		2.157.738	1.537
Hensatte forpligtelser		<u>2.157.738</u>	<u>1.537</u>
Gæld til realkreditinstitutter		21.723.303	20.141
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>21.723.303</u>	<u>20.141</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	172.679	171
Bankgæld		554.921	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	50
Gæld til tilknyttede virksomheder		168.636	1.931
Gæld til associerede virksomheder		12.352	671
Skyldig selskabsskat		118.278	126
Anden gæld	7	847.578	843
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.874.444</u>	<u>3.792</u>
Gældsforpligtelser		<u>23.597.747</u>	<u>23.933</u>
Passiver		<u>35.400.000</u>	<u>32.530</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.560.440	7.060.440
Årets resultat	0	2.584.075	2.584.075
Egenkapital ultimo	500.000	9.144.515	9.644.515

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt på baggrund af ejendommenes normaliserede resultat før finansielle poster med et afkast på 3,34% pr. 31.12.2015 for boligudlejningsejendomme. Denne beregning er sammenholdt med de realiserede gennemsnitspriser for ejerlejligheder solgt i 9000 Aalborg, som er lagt til grund for dagsværdien på selskabets ejendomme. Der har heller ikke i år været tomgangsleje i årets løb.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med vurdering af ejendommen.

	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	33.600	0
	33.600	0
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	42.370	95
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	12.352	32
Øvrige finansielle omkostninger	530.017	516
	584.739	643
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	118.278	126
Ændring af udskudt skat	620.242	904
	738.520	1.030

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.		
5. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	23.869.577	239.000		
Tilgange	34.760	0		
Kostpris ultimo	23.904.337	239.000		
Opskrivninger primo	8.530.423	0		
Opskrivninger ultimo	8.530.423	0		
Af- og nedskrivninger primo	0	(239.000)		
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(239.000)		
Årets dagsværdireguleringer	2.565.240	0		
Dagsværdireguleringer ultimo	2.565.240	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.000.000	0		
	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	171	172.679	21.723.303	20.845.580
	171	172.679	21.723.303	20.845.580
			2015 kr.	2014 t.kr.
7. Anden gæld				
Andre skyldige omkostninger			847.578	843
			847.578	843
8. Eventualforpligtelser				

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

Den samlede forpligtelse er afsat som gæld i administrationsselskabets årsrapport.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.000 t.kr.

Til sikkerhed for bankens mellemværende med Movi Best A/S og Nørgaard Group Ltd. ApS er taget pant i ejerpantebrev, t.kr. 13.000

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Nørgaard Group Ltd. ApS, Vandmanden 10H, 9200 Aalborg

JN Ejendom ApS, Svenstruphøj 40, 9230 Svenstrup J