

MOVI BEST A/S
Beddingen 11, 2.
9000 Aalborg
CVR-nr. 30518098

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.02.2018

Dirigent

Navn: Per Avlskarl Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MOVI BEST A/S
Beddingen 11, 2.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 30518098
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Jan Nørgaard Avlskarl
Ann Hornum
Per Avlskarl Nørgaard
Birthe Avlskarl

Direktion

Per Avlskarl Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 06.02.2018

Direktion

Per Avlskarl Nørgaard

Bestyrelse

Jan Nørgaard Avlskarl

Ann Hornum

Per Avlskarl Nørgaard

Birthe Avlskarl

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 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aalborg, den 06.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for regnskabsåret realiseret et overskud på 2.876 t.kr. mod 6.143 t.kr. for 2016.

Egenkapitalen udgør herefter 19.597 t.kr.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.211.425	988.536
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.195.227	7.524.752
Personaleomkostninger	1	<u>(39.488)</u>	<u>(34.988)</u>
Driftsresultat		4.367.164	8.478.300
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(702.755)</u>	<u>(581.309)</u>
Resultat før skat		3.664.409	7.896.991
Skat af årets resultat	3	<u>(788.170)</u>	<u>(1.754.433)</u>
Årets resultat		<u>2.876.239</u>	<u>6.142.558</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.876.239</u>	<u>6.142.558</u>
		<u>2.876.239</u>	<u>6.142.558</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		50.450.000	45.506.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>505.047</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>50.955.047</u>	<u>45.506.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>50.955.047</u>	 <u>45.506.000</u>
 Andre tilgodehavender		 <u>71.002</u>	 <u>0</u>
Tilgodehavender		<u>71.002</u>	<u>0</u>
 Likvide beholdninger		 <u>3.829.000</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>3.900.002</u>	 <u>0</u>
 Aktiver		 <u>54.855.049</u>	 <u>45.506.000</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		19.097.261	16.221.022
Egenkapital		19.597.261	16.721.022
Udskudt skat		4.775.000	4.091.000
Hensatte forpligtelser		4.775.000	4.091.000
Gæld til realkreditinstitutter		23.094.598	22.336.653
Langfristede gældsforpligtelser	5	23.094.598	22.336.653
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	218.460	168.539
Bankgæld		1.983.223	843.051
Deposita		463.929	439.142
Modtagne forudbetalinger fra kunder		220.662	105.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.896	22.744
Gæld til tilknyttede virksomheder		387.360	291.467
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.616.292	12.685
Skyldig selskabsskat		104.170	84.593
Anden gæld		2.424	637
Periodeafgrænsningsposter		360.774	388.694
Kortfristede gældsforpligtelser		7.388.190	2.357.325
Gældsforpligtelser		30.482.788	24.693.978
Passiver		54.855.049	45.506.000
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	16.221.022	16.721.022
Årets resultat	0	2.876.239	2.876.239
Egenkapital ultimo	500.000	19.097.261	19.597.261

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	39.488	34.988
	39.488	34.988
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.299	4.553
Renteomkostninger i øvrigt	7.682	0
Øvrige finansielle omkostninger	683.774	576.756
	702.755	581.309
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	104.170	84.593
Ændring af udskudt skat	684.000	1.669.840
	788.170	1.754.433

Noter

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	kr.	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	26.885.585	239.000	0
Tilgange	1.748.773	0	505.047
Afgange	0	(239.000)	0
Kostpris ultimo	28.634.358	0	505.047
Af- og nedskrivninger primo	0	(239.000)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	239.000	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	0
Dagsværdireguleringer primo	18.620.415	0	0
Årets dagsværdireguleringer	3.195.227	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	21.815.642	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.450.000	0	505.047

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom og 3 lejligheder beliggende i Aalborg City. Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Boligejendommen er fordelt på 24 lejligheder med 3 opgange, der samlet set udgør 1.662 m². Ejendommen er tidligere ejerlejlighedsopdelt, således der er mulighed for at sælge de 24 lejligheder enkeltvis som ejerlejligheder, hvis det på et tidspunkt måtte ønskes.

Lejligheden på Vestre Havnepromenade udgør 87 m², mens den nyerehvervede lejlighed på Danmarksgade samlet udgør 104 m². Lejligheden på Danmarksgade udlejes til erhverv, mens de øvrige ejendomme i selskabet udlejes til privat beboelse.

Afkastkravet for beboelsesejendommen udgør 2,69% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med 3.814 t.kr., tilsvarende vil en formindskelse af afkastkravet med 0,25% forøge dagsværdien med 4.598 t.kr.

Afkastkravet for lejlighederne udgør hhv. 1,85% og 3,35% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med hhv. 396 t.kr. og 131 t.kr., tilsvarende vil en formindskelse af afkastkravet med 0,25% forøge dagsværdien med hhv. 521 t.kr. og 152 t.kr.

Noter

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	218.460	168.539	23.094.598	21.442.940
	218.460	168.539	23.094.598	21.442.940

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nørgaard Group Ltd. ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret ejerpantebreve på 13.000 t.kr. i ejendomme, samt deponeret bankkonto på 3.829 t.kr. Derudover er pantsat 10 t.kr til ejerforening.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 50.450 t.kr.

Selskabet har via pengeinstitut stillet garanti for restkøbesummen på materielle anlæg under opførelse på 7.400 t.kr. pr. 31.12.2017.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører periodiserede lejeindtægter for regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte udgifter på balancetidspunktet.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse. Når projektet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til anlægskartoteket og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

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
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra lejere vedrørende forbrugsregnskaber. Posten opgøres netto for regnskabsåret.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne lejeindtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.