

Movi Best A/S
Korsgade 46
9000 Aalborg
CVR-nr. 30518098

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.03.2017

Dirigent

Navn: Per Avlskarl Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Movi Best A/S
Korsgade 46
9000 Aalborg

CVR-nr.: 30518098
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Jan Nørgaard Avlskarl
Ann Hornum
Per Avlskarl Nørgaard
Birthe Avlskarl

Direktion

Per Avlskarl Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 03.03.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Vores ansvar er herudover 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 03.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for regnskabsåret realiseret et overskud på 6.143 t.kr. mod 2.339 t.kr. for 2015.

Egenkapitalen udgør herefter 16.721 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		988.536	1.131
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.524.752	2.565
Personaleomkostninger	1	<u>(34.988)</u>	<u>(34)</u>
Driftsresultat		8.478.300	3.662
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(581.309)</u>	<u>(585)</u>
Resultat før skat		7.896.991	3.077
Skat af årets resultat	3	<u>(1.754.433)</u>	<u>(738)</u>
Årets resultat		<u>6.142.558</u>	<u>2.339</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.142.558</u>	<u>2.339</u>
		<u>6.142.558</u>	<u>2.339</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		45.506.000	35.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>45.506.000</u>	<u>35.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>45.506.000</u>	 <u>35.000</u>
 Andre tilgodehavender		 <u>0</u>	 <u>400</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>400</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>0</u>	 <u>400</u>
 Aktiver		 <u>45.506.000</u>	 <u>35.400</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		16.221.022	10.078
Egenkapital		16.721.022	10.578
Udskudt skat		4.091.000	2.421
Hensatte forpligtelser		4.091.000	2.421
Gæld til realkreditinstitutter		22.336.653	20.526
Langfristede gældsforpligtelser	5	22.336.653	20.526
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	168.539	173
Bankgæld		843.051	555
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.744	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		291.467	169
Skyldig selskabsskat		84.593	118
Anden gæld	6	967.931	860
Kortfristede gældsforpligtelser		2.357.325	1.875
Gældsforpligtelser		24.693.978	22.401
Passiver		45.506.000	35.400
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	9.144.514	9.644.514
Ændring i regnskabspraksis	0	933.950	933.950
Korrigeret egenkapital primo	500.000	10.078.464	10.578.464
Årets resultat	0	6.142.558	6.142.558
Egenkapital ultimo	500.000	16.221.022	16.721.022

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	34.988	34
	34.988	34
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.553	42
Øvrige finansielle omkostninger	576.756	543
	581.309	585
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	84.593	118
Ændring af udskudt skat	1.669.840	620
	1.754.433	738
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	23.904.337	239.000
Tilgange	2.981.248	0
Kostpris ultimo	26.885.585	239.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(239.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(239.000)
Dagsværdireguleringer primo	11.095.663	0
Årets dagsværdireguleringer	7.524.752	0
Dagsværdireguleringer ultimo	18.620.415	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.506.000	0

Investerings	Andre
ejendomme	anlæg,
kr.	drifts-
kr.	materiel og
kr.	inventar
kr.	kr.
-	

Noter

Selskabets investeringsejendomme består af 24 lejligheder fordelt på 3 opgange beliggende i Aalborg City. Disse lejligheder udgør samlet set 1.662 m². Yderligere har man i året erhvervet sig en lejlighed på Vestre Havnepromenade på 87 m².

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommenene er 100 % udlejet til privat beboelse til en m² pris pr. måned på henholdsvis 109 kr. for Vestre Havnepromenade samt et gennemsnit på 82 kr. for de 24 lejligheder. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.

Afkastkravet for ejendommenene udgør 2,11 % pr. 31.12.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere dagsværdien med 4.769 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 26.018 kr./m².

Ejendommen med 3 opgange beliggende i Aalborg City er tidligere ejerlejlighedsopdelt, således der er mulighed for at sælge de 24 lejligheder enkeltvis som ejerlejligheder, hvis det på et tidspunkt måtte ønskes.

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

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	168.539	173	22.336.653	21.485.800
	168.539	173	22.336.653	21.485.800
			2016 kr.	2015 t.kr.
6. Anden gæld				
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			529	0
Andre skyldige omkostninger			954.717	848
			955.246	848

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nørgaard Group Ltd. ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.506 t.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld til tilknyttede investeringsejendomme

Gæld til tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Den samlede indvirkning på praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en reduktion i årets resultat før skat med 206 t.kr. Årets skat af praksisændringerne udgør 45 t.kr. hvorefter årets resultat reduceres med 161 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 forøges med 934 t.kr. Effekt af praksisændringerne pr. 01.01.2015 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalsopgørelse side 9.

Sammenligningstillene for 2015 er tilpasset ændret regnskabspraksis.

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, og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

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 nominel 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.