



## Movi Best A/S

Beddingen 11, 2., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 30518098

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.02.2020

---

**Per Avlskarl Nørgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Movi Best A/S  
Beddingen 11, 2.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 30518098  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Ann Hornum  
Birthe Avlskarl  
Jan Nørgaard Avlskarl  
Per Avlskarl Nørgaard

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14.02.2020

## Direktion

**Per Avlskarl Nørgaard**

## Bestyrelse

**Ann Hornum**

**Birthe Avlskarl**

**Jan Nørgaard Avlskarl**

**Per Avlskarl Nørgaard**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Movi Best A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Movi Best A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. 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 væsentligt 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.

Aalborg, den 14.02.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er handel og investering, herunder investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.138.295</b>	<b>1.160.926</b>
Personaleomkostninger	1	(39.713)	(42.525)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.098.582</b>	<b>1.118.401</b>
Andre finansielle indtægter	2	26.475	15.670
Andre finansielle omkostninger	3	(789.379)	(658.335)
<b>Resultat før skat</b>		<b>335.678</b>	<b>475.736</b>
Skat af årets resultat	4	(76.748)	(105.155)
<b>Årets resultat</b>		<b>258.930</b>	<b>370.581</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		258.930	370.581
<b>Resultatdisponering</b>		<b>258.930</b>	<b>370.581</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		50.450.000	50.450.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>50.450.000</b>	<b>50.450.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.450.000</b>	<b>50.450.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.987.344	331.599
Andre tilgodehavender		3.854	17.486
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.991.198</b>	<b>349.085</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>271.054</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.262.252</b>	<b>349.085</b>
<b>Aktiver</b>		<b>52.712.252</b>	<b>50.799.085</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		19.726.773	19.467.843
<b>Egenkapital</b>		<b>20.226.773</b>	<b>19.967.843</b>
Udskudt skat		4.732.000	4.773.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.732.000</b>	<b>4.773.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.322.741	22.874.687
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>26.322.741</b>	<b>22.874.687</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	233.799	219.911
Bankgæld		0	1.167.312
Deposita		536.725	530.596
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.911	90.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.364	29.391
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	499.599
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.364	100.613
Skyldig selskabsskat		117.748	107.155
Anden gæld		16.446	22.229
Periodeafgrænsningsposter		421.381	415.860
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.430.738</b>	<b>3.183.555</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.753.479</b>	<b>26.058.242</b>
<b>Passiver</b>		<b>52.712.252</b>	<b>50.799.085</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	19.467.843	19.967.843
Årets resultat	0	258.930	258.930
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>19.726.773</b>	<b>20.226.773</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	39.713	42.525
	<b>39.713</b>	<b>42.525</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.900	0
Øvrige finansielle indtægter	13.575	15.670
	<b>26.475</b>	<b>15.670</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	4.329
Renteomkostninger i øvrigt	584.664	556.164
Øvrige finansielle omkostninger	204.715	97.842
	<b>789.379</b>	<b>658.335</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	117.748	107.155
Ændring af udskudt skat	(41.000)	(2.000)
	<b>76.748</b>	<b>105.155</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	28.634.358
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.634.358</b>
Dagsværdireguleringer primo	21.815.642
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>21.815.642</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.450.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom og 2 lejligheder beliggende i Aalborg City.

Investeringssejendomme 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 m<sup>2</sup>. Ejendommen er ejerlejlighedsopdelt, således der er mulighed for at sælge de 24 lejligheder enkeltvis som ejerlejligheder. Lejlighederne udlejes til privatbeboelse.

Øvrige lejligheder udgør henholdsvis 87 m<sup>2</sup> samt 104 m<sup>2</sup>. Heraf udlejes de 87 m<sup>2</sup> til privatbeboelse, mens de 104 m<sup>2</sup> udlejes til erhverv.

### Korsgade

- Ejendommene er 100 % udlejet til en gennemsnitlig m<sup>2</sup> pris på 1.046 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- Afkastkravet for ejendommen er ud fra en normaliseret markedsleje beregnet til 3,17 % pr. 31.12.2019. En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 3.827 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 27.196 kr./m<sup>2</sup>.

### Vestre Havnepromenade

- Lejligheden er 100 % udlejet til en gennemsnitlig m<sup>2</sup> pris på 1.341 kr. Det er forudsat, at lejlighedens udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- Afkastkravet for lejligheden er ud fra en normaliseret markedsleje beregnet til 1,87 % pr. 31.12.2019. En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 513 t.kr.
- Lejligheden er værdiansat til 38.506 kr./m<sup>2</sup>.

### Danmarksgade

- Lejligheden er 100 % udlejet til en gennemsnitlig m<sup>2</sup> pris på 1.399 kr. Det er forudsat, at lejlighedens udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- Afkastkravet for lejligheden er ud fra en normaliseret markedsleje beregnet til 3,83 % pr. 31.12.2019. En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 128 t.kr.
- Lejligheden er værdiansat til 18.269 kr./m<sup>2</sup>.

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

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	233.799	219.911	26.322.741	23.509.752
	<b>233.799</b>	<b>219.911</b>	<b>26.322.741</b>	<b>23.509.752</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nørgaard Group Ltd. ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber 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.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør 50.450 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 9.308 t.kr. i ejendomme. Ejerpantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for mellemværende med Nørgaard Group Ltd ApS.

Ydermere er der deponeret ejerpantebrev nom. 10 t.kr. til sikkerhed for ejerforening.

# 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 og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger 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 for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 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.

### 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### 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 indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.