

Best Ejendomme A/S

Møllevej 9T, 1., 2990 Nivå

CVR-nr. 25 47 04 00

Årsrapport for 2023

(24. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 16/5 2024.

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 2023.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et forventet resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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.

Nivå, den 16. maj 2024

Direktion

Morten Edvard Clausen

Bestyrelse

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Best Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Best Ejendomme A/S for regnskabsåret 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Rødovre, den 16. maj 2024

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

Ronni Jeppesen

statsautoriseret revisor

mne50257

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 fratrullet 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

Investerings ejendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens 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 investerings ejendomme.

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, fratrullet 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 2023

Note		2023	2022
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	602.121	1.822.005
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	-68.979	-23.039
1	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
	Resultat før finansiering	533.142	1.798.966
	Finansielle indtægter	263.667	2.068.608
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.118	0
	Finansielle omkostninger	-658.365	-357.722
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-12.400	0
	Resultat før skat	131.162	3.509.852
3	Beregnete skatter	-36.145	-789.937
	Årets resultat	95.017	2.719.915
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	95.017	2.519.915
	Udbytte	0	200.000
		95.017	2.719.915

Balance pr. 31/12 2023

Note		31/12 2023	31/12 2022
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>41.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>41.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
	Debitorer	35.730	279.012
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	261.018	1.637.495
	Andre tilgodehavender	<u>207.236</u>	<u>66.609</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>503.984</u>	<u>1.983.116</u>
	Andre kapitalandele og værdipapirer	<u>2.346.180</u>	<u>1.863.681</u>
5	Værdipapirer i alt	<u>2.346.180</u>	<u>1.863.681</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>12.698</u>	<u>1.203</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.862.862</u>	<u>3.848.000</u>
	Aktiver i alt	<u><u>43.862.862</u></u>	<u><u>44.848.000</u></u>

Balance pr. 31/12 2023

Note		31/12 2023	31/12 2022
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført til næste år	14.110.377	14.015.360
	Afsat udbytte	0	200.000
	Egenkapital i alt	15.610.377	15.715.360
3	Hensættelser til udskudt skat	4.008.162	3.972.017
	Hensatte forpligtelser i alt	4.008.162	3.972.017
	Gæld til kreditinstitutter	19.436.713	21.551.672
	Deposita	1.121.750	1.121.750
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.558.463	22.673.422
6	Kortfristet del af langfristet gæld	1.160.104	224.000
	Gæld til bank	122.531	233
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	280.809	204.228
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	218.980
	Gæld til tilknyttede virksomheder	636.183	130.583
	Anden gæld	297.004	351.346
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.189.229	1.357.831
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.685.860	2.487.201
	Gældsforpligtelser i alt	24.244.323	25.160.623
	Passiver i alt	43.862.862	44.848.000
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Personaleudgifter		
Lønninger	65.241	15.150
Andre omkostninger til social sikring	3.552	7.889
Andre personaleomkostninger	186	0
	<u>68.979</u>	<u>23.039</u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 <u>1</u>	 <u>1</u>
3 Beregnede skatter		
Skat af årets resultat	0	0
Sambeskatningsbidrag	0	218.980
Udskudt skat, regulering	36.145	570.957
	<u>36.145</u>	<u>789.937</u>
 Den samlede udskudte skat andrager	 <u>4.008.162</u>	 <u>3.972.017</u>

4 Anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1/1 2023	35.541.110
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2023	35.541.110
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2023	5.458.890
Opskrivninger i året	0
Nedskrivninger i året	0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2023	5.458.890
Bogført værdi pr. 31/12 2023	41.000.000

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	2.346.180
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	263.560

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån	20.596.817	1.160.104	14.480.016
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 administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter 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 administrationsselskabets 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 årsrapporten.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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

2024-05-21 06:26:56 UTC



Morten Edvard Clausen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 109.202.xxx.xxx

2024-05-21 06:26:56 UTC



Jan Leth Christensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-05-21 08:43:52 UTC



Lene Grøn Clausen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-05-27 10:38:47 UTC



Ronni Jeppesen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 79d813c3-073d-421a-9f7a-5b071aee0582

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-05-27 14:15:42 UTC



Morten Edvard Clausen

Dirigent

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-27 17:14:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6161X-M03P8-Y47CF-EXEF5-7H07C-EYEQU

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