


Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

MorsReb A/S

c/o Boligexperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 1620 København V

CVR-nr. 21 63 55 10

Årsrapport for 2016/2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 26/11 2017.



Dirigent

Hjemstedskommune: København

ECEGÅRDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE
REVISORER

FSK*

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejningsejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens behandling af visse regnskabsposter. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der ligeledes sket ændring i virksomhedens opstilling af regnskabet. Ændringerne sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016/2017. Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/2017 for MorsReb 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.

København, den 2. oktober 2017

Direktion

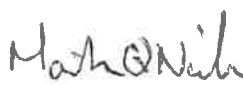


Ole S. Karlsen

Bestyrelse



Martin Hougaard (formand)



Martin Qvindebjerg



Ole S. Karlsen



Camilla Jensen

Keld Friis

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MorsReb A/S

Erklæring om udvidet gennemgang

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MorsReb A/S for regnskabsåret 2016/2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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.

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. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/2017 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.

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 2. oktober 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Kasper Kjærsgaard
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov.

Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo er uændret, og resultatet er forbedret med 4 tkr.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstillene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Den øvrige anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af boligafgiftindtægter og andre driftsindtægter, modregnet andre eksterne udgifter.

Nettoomsætning

Boligafgiftsindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til en dagsværdi, der fastsættes af bestyrelsen. Dagsværdien vurderes ud fra offentlig vurdering eller en indhentet valuarvurdering. Årets værdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen.

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes 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.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 3% og 5%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakters løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til restgæld. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2016/2017

Note	2016/2017	2015/2016
	kr.	kr.
Indtægter		
	212.033	174.978
1	Værdiregulering investeringsejendomme	0
1	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	6.067
	<u>216.435</u>	<u>181.045</u>
Udgifter		
2	Personaleudgifter	0
	<u>216.435</u>	<u>181.045</u>
	Resultat før afskrivninger	
	Afskrivninger	0
	<u>216.435</u>	<u>181.045</u>
	Resultat før finansiering	
	Renteindtægter	105
	Renteudgifter	-99.871
	<u>118.579</u>	<u>81.349</u>
	Resultat før skat	
3	Beregnete skatter	-49.331
	<u>69.248</u>	<u>64.638</u>
	Årets resultat	
Resultatdisponering		
	Overført til næste år	69.248
	Udbytte	0
	<u>69.248</u>	<u>64.638</u>

Balance pr. 31/5 2017

Note		31/5 2017	31/5 2016
	AKTIVER	kr.	kr.
4	Investeringsejendomme	<u>19.600.000</u>	<u>19.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.600.000</u>	<u>19.600.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>19.600.000</u>	 <u>19.600.000</u>
	Periodeafgrænsningsposter	35.563	32.135
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.025</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>35.563</u>	<u>34.160</u>
	 Likvide beholdninger i alt	 <u>564.834</u>	 <u>1.206.841</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>600.397</u>	 <u>1.241.001</u>
	 Aktiver i alt	 <u><u>20.200.397</u></u>	 <u><u>20.841.001</u></u>

Balance pr. 31/5 2017

Note		31/5 2017	31/5 2016
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført til næste år	<u>13.391.879</u>	<u>13.322.631</u>
5	Egenkapital i alt	<u>13.891.879</u>	<u>13.822.631</u>
3	Udskudt skat	<u>3.622.503</u>	<u>3.573.172</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.622.503</u>	<u>3.573.172</u>
	Prioritetsgæld	<u>2.523.250</u>	<u>2.584.435</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.523.250</u>	<u>2.584.435</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	55.000	55.000
	Bankgæld	150	0
	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	<u>107.615</u>	<u>805.763</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>162.765</u>	<u>860.763</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.686.015</u>	<u>3.445.198</u>
	Passiver i alt	<u>20.200.397</u>	<u>20.841.001</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2016/2017	2015/2016
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	0	0
Prioritetsgæld	4.402	6.067
	<u>4.402</u>	<u>6.067</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet skat af årets indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	49.331	16.711
	<u>49.331</u>	<u>16.711</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>3.622.503</u>	<u>3.573.172</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/6 2016		3.206.664
Tilgang		0
Afgang		0
Anskaffelsessum pr. 31/5 2017		<u>3.206.664</u>
Opskrivninger pr. 1/6 2016		16.393.336
Årets op- og nedskrivninger		<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/5 2017		<u>16.393.336</u>
Afskrivninger pr. 1/6 2016		0
Afskrivninger i året		<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/5 2017		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/5 2017		<u>19.600.000</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. maj værdiansat ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,19%.

Ejendommen består i erhverv- og bolig.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/6 2016	500.000	13.322.631	13.822.631
Årets resultat	0	69.248	69.248
Egenkapital pr. 31/5 2017	500.000	13.391.879	13.891.879

Selskabets aktiekapital er kr. 500.000.

Beregning af aktiekrone pr. 31/5 2017:

	Ejendoms- vurdering 100,00%
Egenkapital ifølge regnskab 2016/2017	13.891.879
Hensat udskudt skat (ejendom)	3.630.745
	<u>17.522.624</u>
Aktiekrone: 17.522.624 / 500.000	<u>35,045248</u>

Offentlige ejendomsværdi	19.600.000
Nedskrivning til bogført værdi	0,00000% <u>0</u>
	<u>19.600.000</u>

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til seneste ejendomsvurdering på kr. 19.600.000.

Ved opskrivningen opstår der en regnskabsmæssig avance, som har forøget egenkapitalen efter hensat skat af urealiseret ejendomsavance (udskudt skat).

Den udskudte skat er skønsmæssigt ansat til kr. 3.630.745, men udløses kun, såfremt selskabet afhænder ejendommen til den bogførte værdi på kr. 19.600.000.

Selskabets skatteforpligtelse anses for at være en mere teoretisk forpligtelse end reel, da aktionærerne skattefrit kan afhænde deres aktier i selskabet, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8 stk. 4.

Under hensyn hertil er skatteforpligtelsen tilbageført ved beregningen af aktiekronen. Beregningsgrundlaget er således uændret i forhold til tidligere år:

<u>Fordeling af aktiekroner pr. 31/5 2017</u>	<u>Kvm</u>	<u>Nominel værdi</u>	<u>Aktiekrone værdi</u>
Lb. nr. 1	62	18.000	630.814
Lb. nr. 2	65	18.800	658.851
Lb. nr. 3, 4, 14	190	79.920	2.800.816
Lb. nr. 5	57	19.200	672.869
Lb. nr. 6	70	20.000	700.905
Lb. nr. 7	70	19.600	686.887
Lb. nr. 8	57	18.800	658.851
Lb. nr. 9, 10	127	41.200	1.443.863
Lb. nr. 11	70	20.800	728.941
Lb. nr. 12	57	19.600	686.887
Lb. nr. 13	59	28.080	984.071
Lb. nr. 15	74	18.800	658.851
Lb. nr. 16	57	18.000	630.814
Lb. nr. 17	57	18.800	658.851
Lb. nr. 18	70	19.600	686.887
Lb. nr. 19, 20	127	39.200	1.373.774
Lb. nr. 21	57	19.600	686.887
Lb. nr. 22	70	20.800	728.941
Lb. nr. 23	70	21.200	742.959
Lb. nr. 24	57	20.000	700.905
	<u>1.523</u>	<u>500.000</u>	<u>17.522.624</u>

Nøgletal m.v.

Nøgletallene viser centrale dele af selskabets økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I MorsReb A/S anvendes aktieindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for baserede nøgletal for aktieværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte aktiehaver.

A1	Navn	MorsReb A/S
A2	Adresse	c/o Boligexperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 1620 København V
A3	CVR-nr.	21 63 55 10

		<u>Antal</u>	<u>BBR m2</u>
B1	Aktieboliger	22	1.274
B2	Erhvervsandele	2	249
B3	Udlejning	0	0
B5	Garager	<u>0</u>	<u>0</u>
B6		<u>24</u>	<u>1.523</u>

	<u>BBR-areal</u>	<u>Anden kilde</u>	<u>Opr. indskud</u>	<u>Andet</u>
	Hvilket fordelingstal benyttes			
C1		X		
	Hvilket fordelingstal benyttes			
C2		X		
D1	Selskabets stiftelsesår			1955
D2	Ejendommens opførelsesår			1956
E1	Hæfter den enkelte aktiehaver for mere end han har betalt for andelen			Nej

	<u>Anskaffelsesprisen</u>	<u>Valuarvurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af		
F1			X
	aktieværdien		

	<u>kr.</u>	<u>Gns.kr./m2</u>
F2	19.600.000	12.869
F3	13.391.879	8.793
F4		68,33%
	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>

	Har selskabet modtaget offentlige tilskud der skal tilbagebetales	
G1	ved selskabets opløsning	X
	Er selskabets ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
G2		X
	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabets ejendom?	
G3		X

		Gns. kr. pr. andels-m2		
		<u>pr. år</u>		
H1	Boligafgift			494
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0

		<u>2014/15</u>	<u>2015/16</u>	<u>2016/17</u>
J	Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	1.016	42	45

		Gns. kr. pr. andels-m2		
K1	Andelsværdi			9.121
K2	Gæld - omsætningsaktiver			<u>3.748</u>
K3	Teknisk andelsværdi			<u>12.869</u>

M1	Vedligeholdelse løbende gns. pr. m2	17	46	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. m2	<u>211</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	<u>228</u>	<u>46</u>	<u>25</u>

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) (Friværdi beregnes ud fra samme princip som aktiekronen)			<u>86,30%</u>
---	--	--	--	---------------

Q	Andel af foreningens gæld der afdrages på			<u>100,00%</u>
---	---	--	--	----------------

		<u>2014/15</u>	<u>2015/16</u>	<u>2016/17</u>
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>43</u>	<u>36</u>	<u>37</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

		Skattemæssig		
		<u>%</u>	<u>Restgæld</u>	<u>kursværdi</u>
	BRF kredit	3,00	2.468.197	2.578.250
	Afdrag 2017/2018		<u>-55.000</u>	<u>-55.000</u>
			<u>2.413.197</u>	<u>2.523.250</u>

Restgæld efter 5 år andrager ca. kr. 2.195.000.

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Den anførte prioritetsgæld er med pant i ejendommen.

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:

LR Realkredit	2.481.000
BRF kredit	2.659.000
MorsReb A/S	<u>500.000</u>
Samlet tinglyst pant	<u>5.640.000</u>

Selskabet har en verserende retssag mod tidligere aktionær/andelshaver. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af retssagen ikke vil medføre væsentlige udgifter for selskabet. Sagen er vundet i byretten og det forventes, at landsretten vil stadfæste byrettens dom.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end dem som fremgår af årsrapporten.