

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



Erhvervsstyrelsen

MorsReb A/S

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

CVR-nr. 21 63 55 10

Årsrapport for 2017/2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 31/10 2018.

Dirigent

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejningsejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2017/2018.

Som følge af vundet retssag vedrørende tidligere aktionær/andelshavere, er årets resultat positivt påvirket af engangsindtægt på kr. 136.566. Beløbet er indregnet i bruttofortjenesten.

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

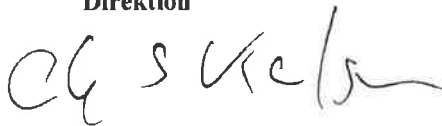
Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/2018 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 15. oktober 2018

Direktion



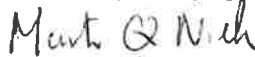
Ole S. Karlsen

Bestyrelse

Mikkel Holt Jensen (formand)



Martin Qvindebjerg



Ole S. Karlsen



Martin Hougaard



Keld Friis



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i MorsReb A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MorsReb A/S for regnskabsåret 1/6 2017 - 31/5 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31/5 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/6 2017 - 31/5 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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 væsentlig 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 15. oktober 2018

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 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 m.v.

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

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.

Investeringsejendommen måles til en dagsværdi, der fastsættes af bestyrelsen. Dagsværdien vurderes ud fra offentlig vurdering eller en indhentet valuarvurdering.

Værdireguleringer reguleres 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 lejekontraktens 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 nettorealisation sværdien 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 2017/2018

Note		2017/2018	2016/2017
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	375.398	212.033
1	Værdiregulering investeringsejendomme	3.200.000	0
1	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	3.143	4.402
		<u>3.578.541</u>	<u>216.435</u>
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	0	0
	Resultat før afskrivninger	<u>3.578.541</u>	<u>216.435</u>
	Afskrivninger	0	0
	Resultat før finansiering	<u>3.578.541</u>	<u>216.435</u>
	Renteindtægter	2.851	105
	Renteudgifter	-77.873	-97.961
	Resultat før skat	<u>3.503.519</u>	<u>118.579</u>
3	Beregnete skatter	-722.335	-49.331
	Årets resultat	<u><u>2.781.184</u></u>	<u><u>69.248</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	2.781.184	69.248
	Udbytte	0	0
		<u><u>2.781.184</u></u>	<u><u>69.248</u></u>

Balance pr. 31/5 2018

Note		31/5 2018	31/5 2017
	AKTIVER	kr.	kr.
4	Investeringsejendomme	<u>22.800.000</u>	<u>19.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.800.000</u>	<u>19.600.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>22.800.000</u>	 <u>19.600.000</u>
	Periodeafgrænsningsposter	31.774	35.563
	Andre tilgodehavender	<u>39.386</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>71.160</u>	<u>35.563</u>
	 Likvide beholdninger i alt	 <u>694.952</u>	 <u>564.834</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>766.112</u>	 <u>600.397</u>
	 Aktiver i alt	 <u><u>23.566.112</u></u>	 <u><u>20.200.397</u></u>

Balance pr. 31/5 2018

Note		31/5 2018	31/5 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført til næste år	<u>16.173.063</u>	<u>13.391.879</u>
5	Egenkapital i alt	<u>16.673.063</u>	<u>13.891.879</u>
3	Udskudt skat	<u>4.307.460</u>	<u>3.622.503</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.307.460</u>	<u>3.622.503</u>
	Prioritetsgæld	<u>2.358.718</u>	<u>2.523.250</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.358.718</u>	<u>2.523.250</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	70.000	55.000
	Bankgæld	0	150
	Selskabsskat	37.378	0
	Anden gæld	<u>119.493</u>	<u>107.615</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>226.871</u>	<u>162.765</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.585.589</u>	<u>2.686.015</u>
	Passiver i alt	<u>23.566.112</u>	<u>20.200.397</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

		2017/2018	2016/2017
		kr.	kr.
1	Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
	Investeringsejendomme	3.200.000	0
	Prioritetsgæld	110.053	
	Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	<u>-106.910</u>	<u>4.402</u>
		<u>3.203.143</u>	<u>4.402</u>
2	Personaleudgifter		
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3	Beregnete skatter		
	Beregnet skat af årets indkomst	37.378	0
	Regulering af udskudt skat	<u>684.957</u>	<u>49.331</u>
		<u>722.335</u>	<u>49.331</u>
	Den samlede udskudte skat andrager	<u>4.307.460</u>	<u>3.622.503</u>
4	Materielle anlægsaktiver		<u>Ejendom</u>
	Anskaffelsessum pr. 1/6 2017		3.206.664
	Tilgang		0
	Afgang		<u>0</u>
	Anskaffelsessum pr. 31/5 2018		<u>3.206.664</u>
	Opskrivninger pr. 1/6 2017		16.393.336
	Årets op- og nedskrivninger		<u>3.200.000</u>
	Opskrivninger pr. 31/5 2018		<u>19.593.336</u>
	Bogført værdi pr. 31/5 2018		<u>22.800.000</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. maj værdiansat ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 3,51%.

Ejendommen består i erhverv- og bolig.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/6 2017	500.000	13.391.879	13.891.879
Årets resultat	0	2.781.184	2.781.184
Egenkapital pr. 31/5 2018	500.000	16.173.063	16.673.063

Selskabets aktiekapital er kr. 500.000.

Beregning af aktiekrone pr. 31/5 2018:

	Ejendoms- vurdering 100,00%
Egenkapital ifølge regnskab 2017/2018	16.673.063
Prioritetsgæld, restgæld	2.428.718
Prioritetsgæld, kursværdi	2.474.841
Hensat udskudt skat (ejendom)	4.310.534
	<u>20.937.474</u>
Aktiekrone: 20.937.474 / 500.000	<u>41,874948</u>
Offentlige ejendomsværdi	19.600.000
Opskrivning til valuarvurdering 16,32653%	<u>3.200.000</u>
	<u>22.800.000</u>

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til seneste valuarvurdering pr. 31/5 2018 foretaget den 4/9 2018 på kr. 22.800.000. 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. 4.310.534, men udløses kun, såfremt selskabet afhænder ejendommen til den bogførte værdi på kr. 22.800.000.

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 2018</u>	<u>Kvm</u>	<u>Nominel værdi</u>	<u>Aktiekrone værdi</u>
Lb. nr. 1	62	18.000	753.749
Lb. nr. 2	65	18.800	787.249
Lb. nr. 3, 4, 14	190	79.920	3.346.645
Lb. nr. 5	57	19.200	803.999
Lb. nr. 6	70	20.000	837.499
Lb. nr. 7	70	19.600	820.749
Lb. nr. 8	57	18.800	787.249
Lb. nr. 9, 10	127	41.200	1.725.248
Lb. nr. 11	70	20.800	870.999
Lb. nr. 12	57	19.600	820.749
Lb. nr. 13	59	28.080	1.175.849
Lb. nr. 15	74	18.800	787.249
Lb. nr. 16	57	18.000	753.749
Lb. nr. 17	57	18.800	787.249
Lb. nr. 18	70	19.600	820.749
Lb. nr. 19, 20	127	39.200	1.641.498
Lb. nr. 21	57	19.600	820.749
Lb. nr. 22	70	20.800	870.999
Lb. nr. 23	70	21.200	887.749
Lb. nr. 24	57	20.000	837.499
	<u>1.523</u>	<u>500.000</u>	<u>20.937.474</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	20	1.274
B2	Erhvervsandele	4	249
B3	Udlejning	0	0
B5	Garager	0	0
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 aktieholder 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	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.800.000	14.970
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.173.063	10.619
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		70,93%

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

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

		<u>2015/16</u>	<u>2016/17</u>	<u>2017/18</u>
J	Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	42	45	1.826

		Gns. kr. pr. andels-m2		
K1	Andelsværdi			10.948
K2	Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver			<u>1.195</u>
K3	Teknisk andelsværdi			<u>12.143</u>

		<u>2015/16</u>	<u>2016/17</u>	<u>2017/18</u>
M1	Vedligeholdelse løbende gns. pr. m2	46	25	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering gns. m2	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	<u>46</u>	<u>25</u>	<u>44</u>

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) (Friværdi beregnes ud fra samme princip som aktiekronen)			<u>88,66%</u>
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	---------------

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

		<u>2015/16</u>	<u>2016/17</u>	<u>2017/18</u>
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>36</u>	<u>37</u>	<u>26</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Kursværdi</u>	<u>%</u>	<u>Restgæld</u>
LR Realkredit	<u>2.474.841</u>	2,00	2.428.718
Afdrag 2017/2018			<u>-70.000</u>
			<u>2.358.718</u>

Restgæld efter 5 år andrager ca. kr. 2.078.000.

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 (indfriet)	2.659.000
MorsReb A/S	<u>500.000</u>
Samlet tinglyst pant	<u>5.640.000</u>

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

