

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 2018/2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 19 / 11 2019.

---

Dirigent

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejningsejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018/2019.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/2019 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 8. oktober 2019

### **Direktion**

Ole S. Karlsen

### **Bestyrelse**

Jesper Bjørn (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 2018 - 31/5 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/6 2018 - 31/5 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

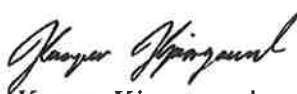
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 16. oktober 2019

### **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 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

#### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat 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 nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens indeståender i pengeinstitutter og kasse, som indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### **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 2018/2019

Note	2018/2019	2017/2018	
	kr.	kr.	
<b>Indtægter</b>			
	-288.393	375.398	
1	Værdiregulering investeringsejendomme	2.879.700	3.200.000
1	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>3.143</u>
	2.591.307	3.578.541	
<b>Udgifter</b>			
2	Personaleudgifter	0	0
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.591.307	3.578.541
	Renteindtægter	659	2.851
	Renteudgifter	<u>-70.113</u>	<u>-77.873</u>
	<b>Resultat før skat</b>	2.521.853	3.503.519
3	Beregnete skatter	<u>-554.808</u>	<u>-722.335</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.967.045</u></u>	<u><u>2.781.184</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>			
	Overført til næste år	1.967.045	2.781.184
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat</b>	<u><u>1.967.045</u></u>	<u><u>2.781.184</u></u>

Balance pr. 31/5 2019

Note		31/5 2019	31/5 2018
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
4	Investeringsejendomme	<u>25.679.700</u>	<u>22.800.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>25.679.700</u>	<u>22.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>25.679.700</u>	<u>22.800.000</u>
	Periodeafgrænsningsposter	34.358	31.774
	Andre tilgodehavender	<u>56.169</u>	<u>39.386</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>90.527</u>	<u>71.160</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>258.961</u>	<u>694.952</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>349.488</u>	<u>766.112</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>26.029.188</u></u>	<u><u>23.566.112</u></u>



Balance pr. 31/5 2019

Note		31/5 2019	31/5 2018
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført til næste år	<u>18.140.108</u>	<u>16.173.063</u>
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>18.640.108</u>	<u>16.673.063</u>
3	Udskudt skat	<u>4.862.268</u>	<u>4.307.460</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>4.862.268</u>	<u>4.307.460</u>
	Prioritetsgæld	<u>2.288.379</u>	<u>2.358.718</u>
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.288.379</u>	<u>2.358.718</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	70.000	70.000
	Selskabsskat	37.378	37.378
	Anden gæld	<u>131.055</u>	<u>119.493</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>238.433</u>	<u>226.871</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.526.812</u>	<u>2.585.589</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>26.029.188</u>	<u>23.566.112</u>
7	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2018/2019	2017/2018
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	2.879.700	3.200.000
Prioritetsgæld	0	
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	0	3.143
	<u>2.879.700</u>	<u>3.203.143</u>
<b>2 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet skat af årets indkomst	0	37.378
Regulering af udskudt skat	<u>554.808</u>	<u>684.957</u>
	<u>554.808</u>	<u>722.335</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>4.862.268</u>	<u>4.307.460</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/6 2018		3.206.664
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/5 2019</b>		<u>3.206.664</u>
Opskrivninger pr. 1/6 2018		19.593.336
Årets op- og nedskrivninger		<u>2.879.700</u>
<b>Opskrivninger pr. 31/5 2019</b>		<u>22.473.036</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/5 2019</b>		<u>25.679.700</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. maj værdiansat ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 3,33%.  
Ejendommen består i erhverv- og bolig.

## 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/6 2018	500.000	16.173.063	16.673.063
Årets resultat	0	1.967.045	1.967.045
Egenkapital pr. 31/5 2019	500.000	18.140.108	18.640.108

Selskabets aktiekapital er kr. 500.000.

### Beregning af aktiekrone pr. 31/5 2019:

	Ejendoms- vurdering
	100,00%
Egenkapital ifølge regnskab 2018/2019	18.640.108
Prioritetsgæld, restgæld	2.358.379
Prioritetsgæld, kursværdi	2.420.599
Hensat udskudt skat (ejendom)	4.944.068
	23.521.956
Aktiekrone: 23.521.956 / 500.000	47,043912

Offentlige ejendomsværdi	19.600.000
Opskrivning til valuarvurdering (90%)	31,01888% 6.079.700
	25.679.700

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til 90% af seneste valuarvurdering pr. 31/5 2019 foretaget den 3/7 2019 på kr. 28.533.000. 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. 4.944.068, men udløses kun, såfremt selskabet afhænder ejendommen til den bogførte værdi på kr. 25.679.700.

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 2019</u>	<u>Kvm</u>	<u>Nominel værdi</u>	<u>Aktiekrone værdi</u>
Lb. nr. 1	62	18.000	846.790
Lb. nr. 2	65	18.800	884.426
Lb. nr. 3, 4, 14	190	79.920	3.759.748
Lb. nr. 5	57	19.200	903.243
Lb. nr. 6	70	20.000	940.878
Lb. nr. 7	70	19.600	922.061
Lb. nr. 8	57	18.800	884.426
Lb. nr. 9, 10	127	41.200	1.938.209
Lb. nr. 11	70	20.800	978.513
Lb. nr. 12	57	19.600	922.061
Lb. nr. 13	59	28.080	1.320.993
Lb. nr. 15	74	18.800	884.426
Lb. nr. 16	57	18.000	846.790
Lb. nr. 17	57	18.800	884.426
Lb. nr. 18	70	19.600	922.061
Lb. nr. 19, 20	127	39.200	1.844.121
Lb. nr. 21	57	19.600	922.061
Lb. nr. 22	70	20.800	978.513
Lb. nr. 23	70	21.200	997.331
Lb. nr. 24	57	20.000	940.878
	<u>1.523</u>	<u>500.000</u>	<u>23.521.955</u>

This document has esignatur Agreement-ID: d45bde28YzQy29092929

#### 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	<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>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		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>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af aktieværdien		X	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		<u>kr.</u> 25.679.700	<u>Gns.kr./m2</u> 16.861
			<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		
		pr. år		
H1	Boligafgift			498
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0

		2016/17	2017/18	2018/19
J	Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	45	1.826	1.292

		Gns. kr. pr. andels-m2		
K1	Andelsværdi			12.239
K2	Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver			1.430
K3	Teknisk andelsværdi			13.669
		2016/17	2017/18	2018/19
M1	Vedligeholdelse løbende gns. pr. m2	25	44	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. m2	0	0	339
M3	Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	25	44	390

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) (Friværdi beregnes ud fra samme princip som aktiekronen)			90,16%
Q	Andel af foreningens gældsforpligtelser der afdrages på			100,00%

		2016/17	2017/18	2018/19
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	37	26	46

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Kursværdi	%	Restgæld
LR Realkredit	2.420.599	2,00	2.358.379
Afdrag 2018/2019			-70.000
			2.288.379

Restgæld efter 5 år andrager ca. kr. 2.008.000.

**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 (afgiftspantebrev)	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.





Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Martin Hougaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-001196046908  
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2019 kl.: 21:51:16  
Underskrevet med NemID

### Martin Qvindebjerg Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-893901229458  
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2019 kl.: 21:14:49  
Underskrevet med NemID

### Jesper Bjørn

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-791704150711  
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2019 kl.: 09:35:34  
Underskrevet med NemID

### Ole Sixten Karlsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-474724636097  
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2019 kl.: 21:37:05  
Underskrevet med NemID

### Ole Sixten Karlsen

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-474724636097  
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2019 kl.: 21:37:05  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).