

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

 **JS REVISION**
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 30836081)

Erhvervsstyrelsen

MorsReb A/S

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

CVR-nr. 21 63 55 10

Årsrapport for 2015/2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 27/10 2016

Dirigent

Allan Boesdal

Hjemstedskommune: København

EGEGÅRDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE
REVISORER
FSK*

TELEFON 36 41 48 00
TELEFAX 36 41 48 99
MAILBOX@JSREVISION.DK

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Morsøvej 65 / Rebildvej 1-3.

Økonomisk udvikling

Den forløbne regnskabsperiode har givet et forventet resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb, ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes en positiv udvikling fremover.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 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 7. september 2016

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MorsReb A/S for regnskabsåret 2015/16, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rødovre, den 7. september 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81


Allan Seiersen
statsaut. revisor

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

Indtægtskriterium

Boligafgiftsindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%.

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

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.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015/2016

Note		2015/2016	2014/2015
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Nettoomsætning	754.858	752.400
4	Værdiregulering investeringsejendomme	0	1.954.356
		<u>754.858</u>	<u>2.706.756</u>
	Udgifter		
1	Andre eksterne udgifter	-579.880	-875.541
2	Personaleudgifter	0	0
	Resultat før afskrivninger	<u>174.978</u>	<u>1.831.215</u>
4	Afskrivninger	0	0
	Resultat før finansiering	<u>174.978</u>	<u>1.831.215</u>
	Renteindtægter	6.242	159
	Renteudgifter	-99.871	-120.018
	Resultat før skat	<u>81.349</u>	<u>1.711.356</u>
3	Beregnete skatter	-16.711	-163.301
	Årets resultat	<u>64.638</u>	<u>1.548.055</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	64.638	1.548.055
	Udbytte	0	0
		<u>64.638</u>	<u>1.548.055</u>

Balance pr. 31/5 2016

Note		31/5 2016	31/5 2015
	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	32.135	33.037
	Andre tilgodehavender	<u>2.025</u>	<u>78.500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>34.160</u>	<u>111.537</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.206.841</u>	<u>376.240</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.241.001</u>	<u>487.777</u>
	Aktiver i alt	<u><u>20.841.001</u></u>	<u><u>20.087.777</u></u>

Balance pr. 31/5 2016

Note		31/5 2016	31/5 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført til næste år	<u>13.322.631</u>	<u>13.194.096</u>
5	Egenkapital i alt	<u>13.822.631</u>	<u>13.694.096</u>
3	Udskudt skat	<u>3.573.172</u>	<u>3.556.461</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.573.172</u>	<u>3.556.461</u>
	Prioritetsgæld	<u>2.584.435</u>	<u>2.646.408</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.584.435</u>	<u>2.646.408</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	55.000	54.000
	Selskabsskat	0	14.725
	Anden gæld	<u>805.763</u>	<u>122.087</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>860.763</u>	<u>190.812</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.445.198</u>	<u>2.837.220</u>
	Passiver i alt	<u>20.841.001</u>	<u>20.087.777</u>
7	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2015/2016	2014/2015
	kr.	kr.
1 Andre eksterne udgifter		
Lokaleomkostninger	395.915	703.514
Administrationsomkostninger	183.965	172.027
	<u>579.880</u>	<u>875.541</u>
2 Personaleudgifter		
Lønninger og gager	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleudgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet skat af årets indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	16.711	163.301
	<u>16.711</u>	<u>163.301</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>3.573.172</u>	<u>3.556.461</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/6 2015		3.206.664
Tilgang		0
Afgang		0
Anskaffelsessum pr. 31/5 2016		<u>3.206.664</u>
Opskrivninger pr. 1/6 2015		16.393.336
Årets op- og nedskrivninger		0
Opskrivninger pr. 31/5 2016		<u>16.393.336</u>
Afskrivninger pr. 1/6 2015		0
Afskrivninger i året		0
Afskrivninger pr. 31/5 2016		<u>0</u>
Bøgført værdi pr. 31/5 2016		<u>19.600.000</u>

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/6 2015	500.000	13.194.096	13.694.096
Provenu, køb/salg af aktier/brugsret	0	63.897	63.897
Årets resultat	0	64.638	64.638
Egenkapital pr. 31/5 2016	500.000	13.322.631	13.822.631

Selskabets aktiekapital er kr. 500.000.

Beregning af aktiekrone pr. 31/5 2016:

	Ejendoms- vurdering 100,00%
Egenkapital ifølge regnskab 2015/2016	13.822.631
Hensat udskudt skat (ejendom)	3.606.533
	17.429.164
Aktiekrone: 17.429.164 / 500.000	34,858328

Offentlige ejendomsværdi	19.600.000
Nedskrivning til bogført værdi	0,00000%
	0
	19.600.000

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. 3.606.533, 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 2016</u>	<u>Kvm</u>	<u>Nominal værdi</u>	<u>Aktiekrone værdi</u>
Lb. nr. 1	62	18.000	627.450
Lb. nr. 2	65	18.800	655.337
Lb. nr. 3, 4, 14	190	79.920	2.785.878
Lb. nr. 5	57	19.200	669.280
Lb. nr. 6	70	20.000	697.167
Lb. nr. 7	70	19.600	683.223
Lb. nr. 8	57	18.800	655.337
Lb. nr. 9, 10	127	41.200	1.436.161
Lb. nr. 11	70	20.800	725.053
Lb. nr. 12	57	19.600	683.223
Lb. nr. 13	59	28.080	978.822
Lb. nr. 15	74	18.800	655.337
Lb. nr. 16	57	18.000	627.450
Lb. nr. 17	57	18.800	655.337
Lb. nr. 18	70	19.600	683.223
Lb. nr. 19, 20	127	39.200	1.366.446
Lb. nr. 21	57	19.600	683.223
Lb. nr. 22	70	20.800	725.053
Lb. nr. 23	70	21.200	738.997
Lb. nr. 24	57	20.000	697.167
	<u>1.523</u>	<u>500.000</u>	<u>17.429.164</u>

Nøgletal m.v.

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

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	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>
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 aktieholder 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

	<u>kr.</u>	<u>Gsn.kr./m2</u>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.600.000	12.869
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.322.631	8.748
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		67,97%

	<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

		Gsn. Kr. pr. andels-m2		
		<u>pr. år</u>		
H1	Boligafgift			496
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0

		<u>2013/14</u>	<u>2014/15</u>	<u>2015/16</u>
	Årets overskud (før afdrag) gsn. kr. pr. andels-m2			
J	(sidste 3 år)	84	1.016	42

		Gsn. Kr. pr. andels-m2		
K1	Andelsværdi			9.076
K2	Gæld - omsætningsaktiver			<u>3.793</u>
K3	Teknisk andelsværdi			<u>12.869</u>

M1	Vedligeholdelse løbende gsn. pr. m2	20	17	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering gsn. m2	<u>0</u>	<u>211</u>	<u>0</u>
M3	Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	<u>20</u>	<u>228</u>	<u>46</u>

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			<u>82,42%</u>
	(Friværdi beregnes ud fra samme princip som aktiekronen)			

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

		<u>2013/14</u>	<u>2014/15</u>	<u>2015/16</u>
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	<u>-408</u>	<u>43</u>	<u>36</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>%</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Skattemæssig kursværdi</u>
BRF kredit	3,00	2.524.980	2.639.435
Afdrag 2016/2017		<u>-55.000</u>	<u>-55.000</u>
		<u>2.469.980</u>	<u>2.584.435</u>

Restgæld efter 5 år andrager ca. kr. 2.250.000.

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Den anførte prioritetsgæld er med pant i ejendommen.

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