

Morsø Boligejendomme ApS

**Arsrapport
1. juli 2016 til 30. juni 2017**

CVR. nr. 31069270

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/11 2017

Lars Astrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsespåtegning

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance, aktiver

Balance, passiver

Eventualposter og forpligtelser mv.

Selskabsoplysninger

Selskab	Morsø Boligejendomme ApS Posthusvej 2A 7860 Spøttrup
	CVR. nr.: 31069270
Direktion	Lisbeth M. Nielsen
Bestyrelse	Selskabet har ingen bestyrelse
Ejerforhold	Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses: Navn: Bopæl: Nielsen Invest Valling ApS, Posthusvej 2A, 7860 Spøttrup
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse
Advokat	Advokathuset A/S
Revisor	Selskabet har fravalgt revision

Ledelsesberetning og påtegning

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Årets resultat

Årets resultat har været præget af en forsikringskade som ikke har været dækket og dermed udløst et tab i størrelsesorden kr. 100.000. Med baggrund heri anses resultatet som rimeligt tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets udløb, som har væsentlig indflydelse på det aflagte regnskab.

Forventet udvikling

Den forventede økonomiske udvikling i det kommende regnskabsår vil være tilsvarende basisindtjening.

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 til 30 juni 2017. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi erklærer, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt i regnskabsåret.

Balling, / 2017

Direktionen:

Lisbet Merethe Nielsen

Anvendt regnskabspraksis

Nærværende interne årsregnskab adskiller sig alene fra selskabets årsrapport ved, at det interne årsregnskab har en højere specificationsgrad end årsrapporten. Beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport er gengivet nedenfor.

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler fra regnskabsklasse C:

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes efter equity-princippet
Den forventede udvikling er beskrevet i ledelsesberetningen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Skatter, herunder udskudt skat

I skat af årets resultat er indregnet regulering af udskudt skat samt skat af selskabets skattepligtige indkomst for året.

Selskabets skattepligtige indkomst er fremkommet ved at korrigere det regnskabsmæssige resultat for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skat er beregnet heraf med den til enhver tid gældende skatteprocent.

Selskabet er omfattet af a'contoskatteordningen.

Udskudt skat fremkommer som 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Tab og fortjenester ved afhændelse af aktiver er indregnet i posten "Afskrivninger, anlægsaktiver". En specifikation heraf er vist i noterne.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.600 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betragtes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen og primære långiver fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eksisterende lejeindtægter og budgetterede lejeindtægter for eventuelle ledige lejemål.

Værdiregulering med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat

Bygninger afskrives ikke men værdiansættes årligt ud fra en faktorberedning ud fra ejendommens rentabilitet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandelen i den tilknyttede virksomhed måles i balancen til regnskabsmæssig indre værdi efter equity-metoden. Resultatandel udover udbyttet er vist i moderselskabets resultatopgørelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til anskaffelseskursen, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Deposita måles til anskaffelsessummen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til kontant værdi.

Likvider består af "Andre værdipapirer og kapitalandele" samt "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver og af "Kreditinstitutter" under kortfristet gæld.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelse

	2016/17	2015/16
Perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017		
Bruttofortjeneste	370.339	423.936
2 Løn, gager og personaleomkostninger	-0	-0
1 Ejendommenes værdiregulering	0	-0
3 Afskrivninger, anlægsaktiver	-0	-0
Resultat før finansielle poster	370.339	423.936
Finansielle omkostninger	-243.409	-219.705
Sekundære indtægter	0	-503.810
Resultat før skat	126.930	-299.579
4 Skat af årets resultat	21.600	86.500
Årets resultat	148.530	-213.079
Resultatdisponering		
Selskabets resultater foreslås disponeret således:		
Tidligere års overført resultat	2.881.652	3.094.731
Årets resultat	148.530	-213.079
Til disposition	3.030.182	2.881.652
Overført resultat	2.430.182	2.881.652
Afsat til udbytte	600.000	0
Resultatdisponering i alt	3.030.182	2.881.652

Balance

	2016/17	2015/16
Aktiver pr. 30. juni 2017		
Unoterede aktier	1.100	1.100
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.100	1.100
5 Grunde og bygninger	12.436.783	12.295.199
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	12.471.783	12.295.199
Anlægsaktiver i alt	12.472.883	12.296.299
Andre tilgodehavender	200.065	138.417
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	0	0
Skatteaktiv	185.100	163.500
Tilgodehavender i alt	385.165	301.917
Likvide beholdninger	0	200.000
Omsætningsaktiver i alt	385.165	501.917
Aktiver i alt	12,858.048	12.798.216

Balance

	2016/17	2015/16
Passiver pr. 30. juni 2017		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Overført resultat	2.430.182	2.881.652
Afsat udbytte	600.000	0
Egenkapital i alt	3.155.182	3.006.652
10 Eventualskat	0	0
Hensatte forpligtigelser i alt	0	0
Prioritetsgæld	8.530.807	8.587.729
Deposita	230.895	247.336
Selskabsskat	0	0
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.761.702	8.835.065
Kreditinstitutter	336.055	451.793
Omkostningskreditorer	46.702	50.300
Pengekreditorer	345.650	396.946
Skyldig moms	2.050	-6.445
Gæld tilknyttede virksomheder	205.957	59.155
Anden gæld	4.750	4.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	941.166	956.502
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	9.702.866	9.791.564
Passiver i alt	12.858.048	12.798.216

Noter

2016/17

2015/16

1 Andre driftsindtægter

Henlæggelser til reserver til dagsværdi på investeringsejendomme	0	-0
Andre driftsindtægter i alt	0	0

2 Løn, gager og personaleomkostninger

Løn, gager og personaleomkostninger	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Løn, gager og personaleomkostninger i alt	0	0
Antal beskæftigede i selskabet (gns.)	1	1

3 Afskrivninger, anlægsaktiver

Driftsmateriel	0	0
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	0	0

Noter

4 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-21.600	-86.500
Selskabsskat	0	0
Skat af årets resultat i alt	-21.600	-86.500

5 Grunde og bygninger

Samlet anskaffelsessum primo	12.285.199	12.285.199
Tilgang	141.584	0
Afgang til kostpriser	0	0
Samlet anskaffelsessum	12.426.783	12.285.199
Opskrivninger, primo	10.000	10.000
Årets opskrivninger	0	0
Opløsning af tidligere foretagne opskrivninger	0	0
Samlede opskrivninger	10.000	10.000
Samlede afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Samlede afskrivninger	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	12.436.783	12.295.199

6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Tilgang	35.000	0
Samlet anskaffelsessum	35.000	0
Årets afskrivninger	0	0
Samlede afskrivninger	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	35.000	0

7 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 250 eller multipla heraf.

8 Overført resultat

Overført resultat primo	2.881.652
Årets overførte resultat	148.530
Overført resultat i alt	3.030.182

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser DKK 8.764.028 forfalder DKK ca. kr. 5.850.000 efter 5 år. Afdrag inden for det næste år udgør ca. kr. 100.000

10 Eventualskat

Tidligere års hensatte eventualskat	0
Årets hensatte eventualskat	0
Eventualaktiv i alt	0

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 4.100.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 12.436.783.