

**Morsø Boligejendomme ApS**

**Arsrapport  
1. juli 2018 til 30. juni 2019**

**CVR. nr. 31069270**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/12 2019

Dirigent



# Indholdsfortegnelse

---

**Selskabsoplysninger**

**Ledelsesberetning**

**Ledespåtegning**

**Anvendt regnskabspraksis**

**Resultatopgørelse**

**Balance, aktiver**

**Balance, passiver**

**Eventualposter og forpligtelser mv.**

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskab</b>	Morsø Boligejendomme ApS Posthusvej 2A 7860 Spøttrup
	CVR. nr.: 31069270
<b>Direktion</b>	Lisbeth M. Nielsen
<b>Bestyrelse</b>	Selskabet har ingen bestyrelse
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse
<b>Revisor</b>	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 anses resultatet som utilfredsstillende med baggrund i kraftig nedskrivning af værdien af investeringsejendomme.

### **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 2018 til 30 juni 2019. 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, 30. november 2019

**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 13.500 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 ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat

Bygninger afskrives ikke men værdiansættes årligt ud fra en faktorberegning 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

---

	2018/19	2017/18
<b>Perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>430.471</b>	<b>453.430</b>
2 Løn, gager og personaleomkostninger	-0	-0
1 Ejendommens værdiregulering	-4.619.525	-0
Afskrivninger, anlægsaktiver	-23.333	-11.667
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-4.212.387</b>	<b>441.763</b>
Finansielle omkostninger	-280.324	-268.967
Finansielle indtægter	342.159	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.150.552</b>	<b>172.796</b>
3 Skat af årets resultat	-111.549	-73.551
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.262.101</b>	<b>99.245</b>

### Resultatdisponering

Selskabets resultater foreslås disponeret således:

Tidligere års overført resultat	2.954.227
Årets resultat	-4.262.101
<b>Til disposition</b>	<b>-1.307.874</b>
Overført resultat	-1.307.874
Afsat til udbytte	0
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-1.307.874</b>



## Balance

---

	2018/19	2017/18
<b>Aktiver pr. 30. juni 2019</b>		
Unoterede aktier	0	1.100
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.100</b>
Grunde og bygninger	8.275.000	12.826.229
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	23.333
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.275.000</b>	<b>12.849.562</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.275.000</b>	<b>12.850.662</b>
Andre tilgodehavender	31	60.239
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	0	0
Skatteaktiv	0	111.549
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>31</b>	<b>171.788</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>31</b>	<b>171.788</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.275.031</b>	<b>13.022.450</b>

## Balance

---

	2018/19	2017/18
<b>Passiver pr. 30. juni 2019</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	-1.307.874	2.954.227
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.182.874</b>	<b>3.079.227</b>
Eventualskat	0	0
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld	7.650.550	8.032.759
Selskabsskat	0	0
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.650.550</b>	<b>8.032.759</b>
Kreditinstitutter	51.272	434.180
Kreditforeningsgæld	400.000	375.000
Gæld tilknyttede virksomheder	781.828	667.885
Anden gæld	574.255	433.399
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.807.355</b>	<b>1.910.464</b>
<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.457.905</b>	<b>9.943.223</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.275.031</b>	<b>13.022.450</b>

## Noter

---

### 1 Andre driftsindtægter

Henlæggelser til reserver til dagsværdi på investeringsejendomme	-4.619.525	0
<b>Andre driftsindtægter i alt</b>	<b>-4.619.525</b>	<b>0</b>

### 2 Løn, gager og personaleomkostninger

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

### 3 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	111.549	73.551
Selskabsskat	0	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>111.549</b>	<b>73.551</b>

### 4 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>125.000</b>

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

### 5 Overført resultat

Overført resultat primo	2.954.227
Årets overførte resultat	-4.262.101
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-1.307.874</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser forfalder DKK ca. kr. 5.350.000 efter 5 år.

### 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 8.275.000.