

Morsø Boligejendomme ApS

**Arsrapport
1. juli 2017 til 30. juni 2018**

CVR. nr. 31069270

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3 / 11 2018

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledespåtegning

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
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse
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 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 2017 til 30 juni 2018. 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 2018

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 ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat

Bygninger afskrives ikke men værdiansættes årligt ud fra en faktorberægning 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

	2017/18	2016/17
Perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018		
Bruttofortjeneste	453.430	370.339
1 Løn, gager og personaleomkostninger	-0	-0
Ejendommens værdiregulering	0	-0
Afskrivninger, anlægsaktiver	-11.667	-0
Resultat før finansielle poster	441.763	370.339
Finansielle omkostninger	-268.967	-243.409
Sekundære indtægter	0	0
Resultat før skat	172.796	126.930
Skat af årets resultat	-73.551	21.600
Årets resultat	99.245	148.530
Resultatdisponering		
Selskabets resultater foreslås disponeret således:		
Tidligere års overført resultat	2.430.182	2.881.652
Årets resultat	99.245	148.530
Til disposition	2.529.427	3.030.182
Overført resultat	2.529.427	2.430.182
Afsat til udbytte	0	600.000
Resultatdisponering i alt	2.529.427	3.030.182

Balance

	2017/18	2016/17
Aktiver pr. 30. juni 2018		
Unoterede aktier	1.100	1.100
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.100	1.100
Grunde og bygninger	12.826.229	12.436.783
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.333	35.000
Materielle anlægsaktiver i alt	12.849.562	12.471.783
Anlægsaktiver i alt	12.850.662	12.472.883
Andre tilgodehavender	60.239	200.065
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	0	0
Skatteaktiv	111.549	185.100
Tilgodehavender i alt	171.788	385.165
Omsætningsaktiver i alt	171.788	385.165
Aktiver i alt	13.022.450	12.858.048

Balance

	2017/18	2016/17
Passiver pr. 30. juni 2018		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	2.954.227	2.430.182
Afsat udbytte	0	600.000
Egenkapital i alt	3.079.227	3.155.182
Eventualskat	0	0
Hensatte forpligtigelser i alt	0	0
Prioritetsgæld	8.407.759	8.530.807
Deposita	231.845	230.895
Selskabsskat	0	0
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.639.604	8.761.702
Kreditinstitutter	434.180	336.055
Omkostningskreditorer	0	46.702
Pengekreditorer	201.554	345.650
Skyldig moms	0	2.050
Gæld tilknyttede virksomheder	667.885	205.957
Anden gæld	0	4.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.303.619	941.166
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	9.943.223	9.702.866
Passiver i alt	13.022.450	12.858.048

Noter

1 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

2 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000

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

3 Overført resultat

Overført resultat primo	2.430.182
Modtaget tilskud fra moderselskab	424.800
Årets overførte resultat	99.245
Overført resultat i alt	2.954.227

4 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser forfalder DKK ca. kr. 5.750.000 efter 5 år.
Afdrag inden for det næste år udgør ca. kr. 200.000.

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 12.826.229.