

Morani ApS

**Floesskovvej 1
8960 Randers SØ**

CVR-nummer: 32934757

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2017

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2018



Morten Borup Jakobsen
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C

Telefon 86461244
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Morani ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 31/5 2018

Direktion


Morten Borup Jakobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Morani ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Morani ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

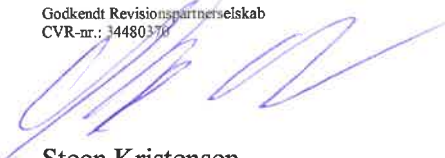
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers C, den 31/5 2018

REVIMIDT
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370



Steen Kristensen
Partner, Godkendt revisor FSR
mne7382

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Morani ApS
Floesskovvej 1
8960 Randers SØ

Telefon: 28 11 28 51

CVR-nr.: 32 93 47 57
Stiftet: 12. maj 2010

Kommune: Randers

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Morten Borup Jakobsen

Pengeinstitut

Jutlander Bank
Østervold 31
8900 Randers C

Revisor

REVIMIDT
Godkendt Revisionspartnerselskab
Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering, handels- og servicevirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Morani ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTORESULTAT	798.457	588.078
Personaleomkostninger	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	798.457	588.078
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.175.808	-180.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	3.988	-85.939
DRIFTSRESULTAT	2.978.253	322.139
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.915	3.259
Andre finansielle omkostninger	-282.003	-244.370
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.708.165	81.028
Skat af årets resultat	-610.978	-36.732
ÅRETS RESULTAT	2.097.187	44.296
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.097.187	44.296
DISPONERET I ALT	2.097.187	44.296

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	14.280.000	11.701.611
Materielle anlægsaktiver	14.280.000	11.701.611
ANLÆGSAKTIVER	14.280.000	11.701.611
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	142.026	140.984
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	152.019	85.000
Andre tilgodehavender	772.407	0
Periodeafgrænsningsposter	0	8.707
Tilgodehavender	1.066.452	234.691
Likvide beholdninger	138.646	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.205.098	234.691
AKTIVER	15.485.098	11.936.302

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	3.467.987	1.370.800
2 EGENKAPITAL	3.547.987	1.450.800
Hensættelse til udskudt skat	777.992	298.951
HENSATTE FORPLIGTELSER	777.992	298.951
Prioritetsgæld	9.743.687	7.891.665
Langfristede gældsforpligtelser	9.743.687	7.891.665
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	161.681	123.782
Kreditinstitutter	464.625	1.012.887
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.021	39.541
Gæld til tilknyttede virksomheder	131.934	0
Selskabsskat	3	75.925
Anden gæld	514.357	563.940
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	42.811	478.811
Kortfristede gældsforpligtelser	1.415.432	2.294.886
GÆLDSFORPLIGTELSER	11.159.119	10.186.551
PASSIVER	15.485.098	11.936.302

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2017	2016
1 Antal personer beskæftiget			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit		1	1
		=====	=====
		Forslag til resultatdispo- nering	
2 Egenkapital	Primo		Ultimo
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	1.370.800	2.097.187	3.467.987
	=====	=====	=====
	1.450.800	2.097.187	3.547.987
	=====	=====	=====

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 9.762.362 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 14.280.000 DKK.

Ejerpantebreve på i alt 1.675.000 DKK er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.

Skadesløsbrev på i alt kr. 400.000 DKK er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.

Selskabet hæfter for bankgæld som Morani Holding ApS, Morani Laksegade 4 ApS og Morani Sandgade ApS har til Jutlander Bank A/S.