

Morani ApS

**Floesskovvej 1
8960 Randers SØ**

CVR-nummer: 32934757

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2015

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/5 2016



Morten Siig Borup Jakobsen

Dirigent

ND REVI-MIDT
Godkendt
revisionspartnerselskab
Cvr nr. 3348 0370

Gl. Stationsvej 5
8940 Randers SV

Telefon 8640 9295
Telefax 8643 1995

www.revi-midt.dk
E-mail:
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Morani ApS.

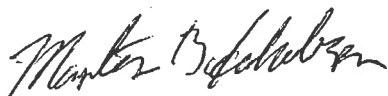
Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 24/5 2016

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 2015 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 Etiske 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 SV, den 24/5 2016

ND REVI-MIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370



Steen Kristensen
Partner, Godkendt revisor FSR

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Morani ApS Floesskovvej 1 8960 Randers SØ
	Telefon: 28 11 28 51
	CVR-nr.: 32 93 47 57
	Stiftet: 12. maj 2010
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Borup Jakobsen
Pengeinstitut	Jutlander Bank Østervold 31 8900 Randers C
Revisor	ND REVI-MIDT Godkendt Revisionspartnerselskab
Hovedaktivitet	Selskabets formål er ejendomsinvestering, handels- og servicevirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Morani ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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 nominal 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 gælds metode 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	510.028	408.779
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	530.000	385.536
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	35.826	-164.062
Andre finansielle omkostninger	-304.464	-266.817
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	771.390	363.436
Skat af årets resultat	-185.421	-128.068
ÅRETS RESULTAT	585.969	235.368
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	585.969	235.368
DISPONERET I ALT	585.969	235.368

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
Investeringsjendomme	11.513.821	7.220.001
Materielle anlægsaktiver	11.513.821	7.220.001
ANLÆGSAKTIVER	11.513.821	7.220.001
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsjendomme	403.711	147.690
Tilgodehavender	403.711	147.690
Likvide beholdninger	23.484	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	427.195	147.690
AKTIVER	11.941.016	7.367.691

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.326.504	740.535
1 EGENKAPITAL	1.406.504	820.535
Hensættelse til udskudt skat	338.144	221.137
HENSATTE FORPLIGTELSER	338.144	221.137
Prioritetsgæld	7.974.165	4.702.901
2 Langfristede gældsforpligtelser	7.974.165	4.702.901
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	77.433	61.265
Kreditinstitutter	849.079	752.108
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.898	52.127
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.090	22.919
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	598.617	349.842
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	620.086	384.857
Kortfristede gældsforpligtelser	2.222.203	1.623.118
GÆLDSFORPLIGTELSER	10.196.368	6.326.019
PASSIVER	11.941.016	7.367.691
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	740.535	585.969	1.326.504
	<u>820.535</u>	<u>585.969</u>	<u>1.406.504</u>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser, og ingen anparter har særlige rettigheder.

	Restgæld 31/ 12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.990.542	8.051.598	77.433	5.696.270
	<u>7.990.542</u>	<u>8.051.598</u>	<u>77.433</u>	<u>5.696.270</u>

3 Eventualposter mv.

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

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2015 85.558 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

2015

2014

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 7.990.542 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.513.821 DKK.

Ejerpantebreve på i alt 400.000 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 og Morani Laksegade 4 ApS har til Jutlander Bank A/S.