

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Morani ApS

Floesskovvej 1, 8960 Randers SØ

CVR-nr.: 32 93 47 57

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2022.

Morten Siig Borup Jakobsen, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 41474bjjsKT24773922

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2021 - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Morani ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Randers den 31. maj 2022

Direktion:

Morten Siig Borup Jakobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Morani ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Morani ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Fårup den 31. maj 2022

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31 50 17 41

Jesper Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne29495

Selskabsoplysninger

Selskabet

Morani ApS
Floesskovvej 1
8960 Randers SØ
Telefon: 28 11 28 51
CVR-nr.: 32 93 47 57
Hjemsted: Randers Kommune

Ejere med ejerandel over 5%

Morani Holding ApS

Direktion

Morten Siig Borup Jakobsen

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Noter	2021	2020
Bruttofortjeneste	762.606	750.138
1 Personaleomkostninger	-1.904	-35.622
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	1.181.637
Driftsresultat før finansielle poster	960.701	1.896.153
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.371	34.068
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-144.350	-28.003
Andre finansielle omkostninger	-137.473	-157.449
Årets resultat før skat	708.249	1.744.768
Skat af årets resultat	-155.394	-383.428
Årets resultat	552.855	1.361.340
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	300.000	200.000
Overført resultat	252.855	1.161.340
Disponeret i alt	552.855	1.361.340

		Balance	
Noter		31/12 2021	31/12 2020
2	Investeringsejendomme	22.413.475	18.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.413.475</u>	<u>18.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.413.475</u>	<u>18.000.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.782	50.848
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.008.399	1.169.680
	Tilgodehavender i alt	<u>1.033.181</u>	<u>1.220.529</u>
	Likvide beholdninger	164.554	253.880
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.197.735</u>	<u>1.474.408</u>
	Aktiver i alt	<u>23.611.210</u>	<u>19.474.408</u>

		Balance	
Noter		31/12 2021	31/12 2020
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	7.355.908	7.103.053
	Forslag til udbytte	300.000	200.000
	Egenkapital i alt	7.735.908	7.383.053
	Hensættelse til udskudt skat	1.502.829	1.458.829
	Hensatte forpligtelser i alt	1.502.829	1.458.829
	Gæld til kreditinstitutter	12.026.193	8.844.047
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.026.193	8.844.047
	Gæld til kreditinstitutter	177.991	192.931
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	179.507	70.693
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.389.220	961.441
	Selskabsskat	111.394	123.468
	Anden gæld	488.169	439.947
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.346.281	1.788.479
	Gældsforpligtelser i alt	14.372.474	10.632.526
	Passiver i alt	23.611.210	19.474.408
4	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	80.000	7.103.053	200.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	252.855	300.000
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	80.000	7.355.908	300.000
	<hr/>		

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og vederlag	0	31.471
Andre omkostninger til social sikring	1.904	4.152
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	1.904	35.622
	<hr/>	<hr/>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
	<hr/>	<hr/>

2. Investeringsejendomme

Dagsværdi fastsættes ud fra afkastbaseret model baseret på forventning til afkastkrav, beliggenhed, anvendelse og vedligeholdelsesstand.

Forudsætninger for værdiansættelse:

Beliggenhed og anvendelse:	Afkast i %		
Randers C, beboelse	5,00	8.000.000	8.000.000
Randers C, beboelse og erhverv	5,00	2.600.000	2.600.000
Langå, beboelse	6,00	7.600.000	7.400.000
Ulstrup, beboelse, anskaffet i 2021	kostpris	4.213.475	0
		<hr/>	<hr/>
I alt		22.413.475	18.000.000
		<hr/>	<hr/>

Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab

	200.000	1.181.637
	<hr/>	<hr/>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2020	Gæld 31/12 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	9.036.978	12.204.185	177.991	11.234.405
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
I alt	9.036.978	12.204.185	177.991	11.234.405
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

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

Selskabet hæfter for bankgæld som Morani Holding ApS, Morani Sennelsgade 4 ApS og Morani Sandgade ApS og Morani Danmarksgade 29 ApS har til Sparekassen Danmark.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 12.204.185, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør DKK 22.413.475.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Morani ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt øvrige koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skyldig skat 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 opgjort 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Kundenr.: 66540

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Morten Siig Borup Jakobsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-717196312689
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 07:43:25
Underskrevet med NemID

Morten Siig Borup Jakobsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-717196312689
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 07:43:25
Underskrevet med NemID

Jesper Pedersen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-708789574471
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 08:32:47
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 41474bjjsKT247737922

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.