

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Morani ApS

Floesskovvej 1, 8960 Randers SØ

CVR-nr.: 32 93 47 57

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024.

\_\_\_\_\_  
Morten Siig Borup Jakobsen, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 4be029WmSy251866215

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar 2023 - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers den 14. juni 2024

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 2023 - 31. december 2023, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 14. juni 2024

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

Ole Vestergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne11740

## 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 Revisionsanpartsselskab  
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	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.354.920</b>	<b>1.309.724</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.096.999	106.525
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>2.451.919</b>	<b>1.416.249</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	42.964
Andre finansielle indtægter	104	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-341.370	-161.581
Andre finansielle omkostninger	-143.837	-133.140
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>1.966.816</b>	<b>1.164.491</b>
Skat af årets resultat	-432.700	-256.188
<b>Årets resultat</b>	<b>1.534.117</b>	<b>908.303</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	0	500.000
Overført resultat	1.534.117	408.303
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.534.117</b>	<b>908.303</b>

		<b>Balance</b>	
Noter		31/12 2023	31/12 2022
1	Investeringsejendomme	26.617.000	22.520.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.617.000</u>	<u>22.520.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.617.000</u></b>	<b><u>22.520.000</u></b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.450	24.623
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.048.735
	Andre tilgodehavender	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>326.450</u>	<u>1.073.358</u>
	Likvide beholdninger	<u>72.808</u>	<u>266.238</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>399.258</u></b>	<b><u>1.339.596</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.016.258</u></b>	<b><u>23.859.596</u></b>



		<b>Balance</b>	
Noter		31/12 2023	31/12 2022
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	9.298.328	7.764.211
	Forslag til udbytte	0	500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.378.328</b>	<b>8.344.211</b>
	Hensættelse til udskudt skat	1.767.604	1.526.264
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.767.604</b>	<b>1.526.264</b>
	Gæld til kreditinstitutter	11.535.563	11.708.984
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.535.563	11.708.984
	Gæld til kreditinstitutter	213.767	259.273
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.525	83.243
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.258.923	1.083.535
	Selskabsskat	191.360	232.753
	Anden gæld	626.189	621.334
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.334.762</b>	<b>2.280.137</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.870.326</b>	<b>13.989.121</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>27.016.258</b>	<b>23.859.596</b>
3	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	80.000	7.764.211	500.000
Betalt udbytte	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.534.117	0
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	80.000	9.298.328	0
	<hr/>		

## Noter

2023 2022

### 1. 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	10.223.000	7.320.000
Randers C, beboelse og erhverv	5,38	2.600.000	2.600.000
Langå, beboelse	6,50	7.810.000	7.600.000
Ulstrup, beboelse	6,50	5.984.000	5.000.000
I alt		<u>26.617.000</u>	<u>22.520.000</u>

Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab		<u>1.096.999</u>	<u>106.525</u>
---	--	------------------	----------------

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2022	Gæld 31/12 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>11.968.257</u>	<u>11.742.011</u>	206.447	10.474.581
I alt	<u>11.968.257</u>	<u>11.742.011</u>	206.447	10.474.581

### 3. 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.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 11.742 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.DKK 26.617

Ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.675 er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Morani ApS for 2023 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

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

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

Investeringsejendomme 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.

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

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 nominal værdi.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Siig Borup Jakobsen  
Dirigent  
ID: 89a39d88-e7ba-4622-a5a9-066358fd017a  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 16:10:21  
Underskrevet med MitID



## Morten Siig Borup Jakobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Siig Borup Jakobsen  
Direktør  
ID: 89a39d88-e7ba-4622-a5a9-066358fd017a  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 16:10:21  
Underskrevet med MitID



## Ole Vestergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ole Laurits Vestergaard  
Revisor  
ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 21:21:15  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4be029WmSy251866215

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](http://www.esignatur.dk).