

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Morani ApS

Floesskovvej 1, 8960 Randers SØ

CVR-nr.: 32 93 47 57

## Årsrapport for perioden

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2023.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 53dd60NTpwp250174890

## 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 2022 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Randers den 9. juni 2023

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 2022 - 31. december 2022, 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 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 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 9. juni 2023

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

Jesper Skjødt  
Statsautoriseret revisor  
mne34116

## 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	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.309.724</b>	<b>762.606</b>
1 Personaleomkostninger	0	-1.904
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	106.525	200.000
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>1.416.249</b>	<b>960.701</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	42.964	29.371
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-161.581	-144.350
Andre finansielle omkostninger	-133.140	-137.473
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>1.164.491</b>	<b>708.249</b>
Skat af årets resultat	-256.188	-155.394
<b>Årets resultat</b>	<b>908.303</b>	<b>552.855</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	500.000	300.000
Overført resultat	408.303	252.855
<b>Disponeret i alt</b>	<b>908.303</b>	<b>552.855</b>

	<b>Balance</b>	
Noter	31/12 2022	31/12 2021
2 Investeringsejendomme	22.520.000	22.413.475
Materielle anlægsaktiver i alt	22.520.000	22.413.475
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.520.000</b>	<b>22.413.475</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.623	24.782
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.048.735	1.008.399
Tilgodehavender i alt	1.073.358	1.033.181
Likvide beholdninger	266.238	164.554
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.339.596</b>	<b>1.197.735</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.859.596</b>	<b>23.611.210</b>



		<b>Balance</b>	
Noter		31/12 2022	31/12 2021
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	7.764.211	7.355.908
	Forslag til udbytte	500.000	300.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.344.211</b>	<b>7.735.908</b>
	Hensættelse til udskudt skat	1.526.264	1.502.829
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.526.264</b>	<b>1.502.829</b>
	Gæld til kreditinstitutter	11.708.984	12.026.193
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.708.984	12.026.193
	Gæld til kreditinstitutter	259.273	177.991
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.243	179.507
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.083.535	1.389.220
	Selskabsskat	232.753	111.394
	Anden gæld	621.334	488.169
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.280.137</b>	<b>2.346.281</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.989.121</b>	<b>14.372.474</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.859.596</b>	<b>23.611.210</b>
4	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	80.000	7.355.908	300.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	408.303	500.000
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	80.000	7.764.211	500.000
	<hr/>		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og vederlag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	1.904
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	0	1.904
	<hr/>	<hr/>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	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	7.320.000	8.000.000
Randers C, beboelse og erhverv	6,00	2.600.000	2.600.000
Langå, beboelse	6,50	7.600.000	7.600.000
Ulstrup, beboelse	7,50	5.000.000	4.213.475
		<hr/>	<hr/>
I alt		22.520.000	22.413.475
		<hr/>	<hr/>
Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab		106.525	200.000
		<hr/>	<hr/>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2021	Gæld 31/12 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	12.204.185	11.968.257	259.273	10.789.306
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
I alt	12.204.185	11.968.257	259.273	10.789.306
	<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, t.DKK 11.968, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.DKK 22.520.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Morani ApS for 2022 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 erhvervsejendomme 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 gældsmetode 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 nominel 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: 12-06-2023 kl.: 07:25:34

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: 12-06-2023 kl.: 07:25:34

Underskrevet med MitID



## Jesper Skjødt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Skjødt

Revisor

ID: 52215e79-7f13-4a76-90b7-48bd4ebb98fa

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 09:34:07

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 53dd60NTpwp250174890

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).