

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Morani ApS

Floesskovvej 1, 8960 Randers SØ

CVR-nr.: 32 93 47 57

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 12 / 6 2020.

Morten Siig Borup Jakobsen, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2019 - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Randers den 12 / 6 2020

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 2019 - 31. december 2019, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Etske 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 12. juni 2020

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



Karsten Laursen
Statsautoriseret revisor

mne27785

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

Jutlander Bank, Randers

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	2019	2018
Bruttofortjeneste	598.659	840.699
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.701.261	368.671
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	143.007
Driftsresultat før finansielle poster	2.299.920	1.352.377
Andre finansielle indtægter	34.544	39.567
Andre finansielle omkostninger	-182.269	-201.944
Årets resultat før skat	2.152.194	1.190.000
Skat af årets resultat	-438.132	-230.337
Årets resultat	1.714.063	959.663
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	200.000	0
Overført resultat	1.514.063	959.663
Disponeret i alt	1.714.063	959.663

	Balance	
Noter	31/12 2019	31/12 2018
Grunde og bygninger	16.650.000	14.650.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.650.000</u>	<u>14.650.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.650.000</u>	<u>14.650.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.035	160.408
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.226.302	999.683
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>6.611</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.249.337</u>	<u>1.166.702</u>
Likvide beholdninger	<u>131.705</u>	<u>172.105</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.381.042</u>	<u>1.338.807</u>
Aktiver i alt	<u>18.031.042</u>	<u>15.988.807</u>

		Balance	
Noter		31/12 2019	31/12 2018
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	5.941.713	4.427.650
	Forslag til udbytte	200.000	0
		<hr/>	<hr/>
1	Egenkapital i alt	6.221.713	4.507.650
		<hr/>	<hr/>
	Hensættelse til udskudt skat	1.198.868	859.521
		<hr/>	<hr/>
	Hensatte forpligtelser i alt	1.198.868	859.521
		<hr/>	<hr/>
	Gæld til kreditinstitutter	9.159.465	9.369.553
		<hr/>	<hr/>
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.159.465	9.369.553
		<hr/>	<hr/>
	Gæld til kreditinstitutter	271.352	231.151
	Gæld til pengeinstitut	143.920	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.059	38.128
	Gæld til tilknyttede virksomheder	175.531	200.672
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	180.797	147.600
	Selskabsskat	98.784	0
	Anden gæld	531.553	634.532
		<hr/>	<hr/>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.450.996	1.252.083
		<hr/>	<hr/>
	Gældsforpligtelser i alt	10.610.461	10.621.636
		<hr/>	<hr/>
	Passiver i alt	18.031.042	15.988.807
		<hr/>	<hr/>
3	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/12 2018	80.000	4.427.650	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	1.514.063	0
Forslag til udbytte	0	0	200.000
Saldo pr. 31/12 2019	80.000	5.941.713	200.000

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2018	Gæld 31/12 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	9.600.704	9.430.817	271.352	7.608.306
	9.600.704	9.430.817	271.352	7.608.306

3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

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

Selskabet hæfter for bankgæld som Morani Holding ApS, Motani Laksegade 4 ApS og Morani sandgade ApS og Morani Danmarksgade 29 ApS har til Jutlander Bank A/S.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 9.430.817, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 16.650.000.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Morani ApS for 2019 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.

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 "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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 nominal værdi.