

**Morani Sandgade ApS**

**Floesskovvej 1  
8960 Randers SØ**

**CVR-nummer: 38125141**

**ÅRSRAPPORT**

**13. oktober 2016 - 31. december 2017**

**(1. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2018



Morten Siig Borup Jakobsen  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk  
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 13. oktober 2016 - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 13. oktober 2016 - 31. december 2017 for Morani Sandgade 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 13. oktober 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 31/5 2018

### Direktion

  
Morten Siig Borup Jakobsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Morani Sandgade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Morani Sandgade ApS for perioden 13. oktober 2016 - 31. december 2017 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 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 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 C, den 31/5 2018

REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34486370



Steen Kristensen  
Partner, Godkendt revisor FSR  
mne7382

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Morani Sandgade ApS  
Floesskovvej 1  
8960 Randers SØ

CVR-nr.: 38 12 51 41  
Stiftet: 13. oktober 2016  
Kommune: Randers  
Regnskabsår: 13. oktober - 31. december

**Direktion**

Morten Siig Borup Jakobsen

**Pengeinstitut**

Jutlander Bank A/S  
Østervold 31  
8900 Randers C

**Revisor**

REVIMIDT  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed efter direktionenes skøn.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Morani Sandgade ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

#### **Investeringsøjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsøjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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**

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

### **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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
13. OKTOBER 2016 - 31. DECEMBER 2017

	2016/17
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>11.317</b>
Personaleomkostninger	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>11.317</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-28.047
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-16.730</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-39.738
Andre finansielle omkostninger	-48.356
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-104.824</b>
Skat af årets resultat	-6.044
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-110.868</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat	-110.868
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-110.868</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017
Investeringsejendomme	3.054.305
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.054.305</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.054.305</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	5.447
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	37.153
<b>Tilgodehavender</b>	<b>42.600</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>329.599</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>372.199</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.426.504</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	-110.868
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-60.868</b>
3 Hensættelse til udskudt skat	43.197
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>43.197</b>
Prioritetsgæld	1.898.801
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.898.801</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	63.881
Kreditinstitutter	287.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.393
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.351
Selskabsskat	0
Anden gæld	30.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.039.738
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.545.374</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.444.175</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.426.504</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## NOTER

2016/17

**1 Antal personer beskæftiget**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit

1**2 Egenkapital**Virksomhedskapital  
Overført resultat

Primo

Forslag til  
resultatdispo-  
nering

Ultimo

50.000

0

50.000

0

-110.868

-110.868

50.000-110.868-60.868**3 Udskudt skat**Materielle anlægsaktiver  
Omsætningsaktiver  
Langfristede gældsforpligtelserRegnskabsm-  
æssig værdiSkattemæssig  
værdiMidlertidig  
forskel

3.054.305

2.857.955

196.350

372.199

372.199

0

-1.898.801

-1.934.635

35.834

1.527.7031.295.519232.184**Hensættelse til udskudt skat**43.197

Årets ændringer indregnet i egenkapitalen

43.197**Hensættelse til udskudt skat**43.197

2017

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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

NOTER

2017

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 1.934.635 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.054.305DKK.

Ejerpantebreve på i alt 2.000.000 DKK er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.