

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Morani Sandgade ApS

Floesskovvej 1, 8960 Randers SØ

CVR-nr.: 38 12 51 41

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: e46990TSwnM250174845

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2022 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Morani Sandgade 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 Sandgade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Morani Sandgade 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 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 9. juni 2023

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

Jesper Skjødt
Statsautoriseret revisor
mne34116

Selskabsoplysninger

Selskabet

Morani Sandgade ApS
Floesskovvej 1
8960 Randers SØ
Telefon: 28 11 28 51
CVR-nr.: 38 12 51 41
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
Bruttofortjeneste	281.748	319.934
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	391.442	0
Driftsresultat før finansielle poster	673.190	319.934
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.909	9.354
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-69.049	-67.846
Andre finansielle omkostninger	-90.351	-76.898
Årets resultat før skat	527.700	184.545
Skat af årets resultat	-116.094	-40.600
Årets resultat	411.606	143.945
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	411.606	143.945
Disponeret i alt	411.606	143.945

		Balance	
Noter		31/12 2022	31/12 2021
1	Investeringsejendomme	9.650.000	9.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.650.000	9.200.000
	Anlægsaktiver i alt	9.650.000	9.200.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	299.492	258.335
	Tilgodehavender i alt	299.492	258.335
	Likvide beholdninger	0	33.117
	Omsætningsaktiver i alt	299.492	291.452
	Aktiver i alt	9.949.492	9.491.452

		Balance	
Noter		31/12 2022	31/12 2021
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.586.250	2.174.644
	Forslag til udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	2.636.250	2.224.644
	Hensættelse til udskudt skat	694.736	608.619
	Hensatte forpligtelser i alt	694.736	608.619
	Gæld til kreditinstitutter	6.112.403	6.180.988
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.112.403	6.180.988
	Gæld til kreditinstitutter	76.849	68.663
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.700	10.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	179.295	172.399
	Selskabsskat	29.977	40.600
	Anden gæld	209.283	185.040
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	506.104	477.202
	Gældsforpligtelser i alt	6.618.506	6.658.190
	Passiver i alt	9.949.492	9.491.452
3	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	50.000	2.174.644	0
Betalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	411.606	0
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	50.000	2.586.250	0

Noter

1. Investeringsejendomme

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

Forudsætninger for værdiansættelse:

		2022	2021
Beliggenhed og anvendelse:	Afkast i %		
Randers C, beboelse	5,00	9.650.000	9.200.000
I alt		9.650.000	9.200.000
Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab		391.442	0

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2021	Gæld 31/12 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	6.249.651	6.180.988	68.585	5.871.295
I alt	6.249.651	6.180.988	68.585	5.871.295

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 ApS, Morani Sennelsgade 4 ApS og Morani Danmarksgade 29 ApS har til Sparekassen Danmark.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 6.181, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.DKK 9.650.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Morani Sandgade 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 nominal 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 nominel værdi.

Kundenr.: 66541

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.: 09:57:28

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.: 09:57:28

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.: 10:54:41

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e4b990TSwmM250174845

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.