

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Morani Danmarksgade 29 ApS

Floesskovvej 1, 8960 Randers SØ

CVR-nr.: 39 09 78 26

## 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: 59b740zwYQU251866209

## 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	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Morani Danmarksgade 29 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 Danmarksgade 29 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Morani Danmarksgade 29 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 Danmarksgade 29 ApS  
Floesskovvej 1  
8960 Randers SØ  
Telefon: 28 11 28 51  
CVR-nr.: 39 09 78 26  
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 bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

Noter	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>170.183</b>	<b>528.727</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-410.081	-309.183
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>-239.898</b>	<b>219.544</b>
Andre finansielle indtægter	45	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-145.241	-96.606
Andre finansielle omkostninger	-117.632	-43.381
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>-502.727</b>	<b>79.557</b>
Skat af årets resultat	110.687	-17.503
<b>Årets resultat</b>	<b>-392.040</b>	<b>62.054</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	-392.040	62.054
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-392.040</b>	<b>62.054</b>

		<b>Balance</b>	
Noter		31/12 2023	31/12 2022
1	Investeringsejendomme	7.415.000	4.850.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.415.000</u>	<u>4.850.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.415.000</u></b>	<b><u>4.850.000</u></b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.575	17.944
	Selskabsskat	75.382	0
	Tilgodehavender i alt	<u>77.957</u>	<u>17.944</u>
	Likvide beholdninger	<u>118.616</u>	<u>243.249</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>196.573</u></b>	<b><u>261.193</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.611.573</u></b>	<b><u>5.111.193</u></b>



Noter	<b>Balance</b>	31/12 2023	31/12 2022
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		755.229	647.269
Forslag til udbytte		0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>805.229</b>	<b>697.269</b>
	Hensættelse til udskudt skat	4.651	39.957
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.651</b>	<b>39.957</b>
	Gæld til kreditinstitutter	5.000.994	2.137.060
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.000.994	2.137.060
	Gæld til kreditinstitutter	66.281	64.611
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.545	52.611
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.562.827	1.932.062
	Selskabsskat	0	85.523
	Anden gæld	145.045	102.100
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.800.698</b>	<b>2.236.907</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.801.692</b>	<b>4.373.967</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.611.573</b>	<b>5.111.193</b>
3	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

### Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	50.000	647.269	0
Betalt udbytte	0	0	0
Tilskud fra koncern	0	500.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-392.040	0
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	50.000	755.229	0

## Noter

### 1. Investeringsejendomme

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

Forudsætninger for værdiansættelse:

		2023	2022
Beliggenhed og anvendelse:	Afkast i %		
Randers C, beboelse	5,00	<u>7.415.000</u>	<u>4.850.000</u>
I alt		<u>7.415.000</u>	<u>4.850.000</u>
Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab		<u>-410.081</u>	<u>-309.183</u>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2022	Gæld 31/12 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>2.201.671</u>	<u>5.067.276</u>	<u>66.281</u>	<u>4.721.789</u>
I alt	<u>2.201.671</u>	<u>5.067.276</u>	<u>66.281</u>	<u>4.721.789</u>

### 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 Sandgade ApS har til Sparekassen Danmark.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 5.067 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.DKK 7.415

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Morani Danmarksgade 29 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 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 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.

Kundenr.: 66543

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.: 16:17:38

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.: 16:17:38

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.: 21:19:07

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 59b740zwYQU251866209

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).