

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Morani Danmarksgade 29 ApS

Floesskovvej 1, 8960 Randers SØ

CVR-nr.: 39 09 78 26

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

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 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 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 Danmarksgade 29 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Morani Danmarksgade 29 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 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 Revisionsaktieselskab
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	2022	2021
Bruttofortjeneste	528.727	134.727
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-309.183	3.606
Driftsresultat før finansielle poster	219.544	138.333
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-96.606	-50.264
Andre finansielle omkostninger	-43.381	-32.190
Årets resultat før skat	79.557	55.879
Skat af årets resultat	-17.503	-12.293
Årets resultat	62.054	43.586
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	62.054	43.586
Disponeret i alt	62.054	43.586

		Balance	
Noter		31/12 2022	31/12 2021
1	Investeringsejendomme	4.850.000	4.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.850.000</u>	<u>4.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.850.000</u>	<u>4.100.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.944	795
	Tilgodehavender i alt	<u>17.944</u>	<u>795</u>
	Likvide beholdninger	243.249	17.131
	Omsætningsaktiver i alt	<u>261.193</u>	<u>17.926</u>
	Aktiver i alt	<u>5.111.193</u>	<u>4.117.926</u>

		Balance	
Noter		31/12 2022	31/12 2021
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	647.269	585.215
	Forslag til udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	697.269	635.215
	Hensættelse til udskudt skat	39.957	107.977
	Hensatte forpligtelser i alt	39.957	107.977
	Gæld til kreditinstitutter	2.137.060	2.196.122
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.137.060	2.196.122
	Gæld til kreditinstitutter	64.611	86.430
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.611	56.926
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.932.062	923.957
	Selskabsskat	85.523	11.500
	Anden gæld	102.100	99.800
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.236.907	1.178.613
	Gældsforpligtelser i alt	4.373.967	3.374.735
	Passiver i alt	5.111.193	4.117.926
3	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	50.000	585.215	0
Betalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	62.054	0
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	50.000	647.269	0
	<hr/>		

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	4.850.000	4.100.000
I alt		4.850.000	4.100.000
Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab		-309.183	3.606

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2021	Gæld 31/12 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.282.551	2.201.671	64.611	1.864.511
I alt	2.282.551	2.201.671	64.611	1.864.511

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 2.202, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.DKK 4.850.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Morani Danmarksgade 29 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 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: 12-06-2023 kl.: 07:31:21

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.: 07:31:21

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.: 09:36:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 25c6d1YNqMx250174837

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.