

---

# ***Meissner + Sigh Ejendomsselskab ApS***

Thinggade 18, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 16 21 66 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/9 2016

Dorte Sigh  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om review af 2

årsregnskabet

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Meissner + Sigh Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 27. september 2016

### **Direktion**

Marcus Meissner

Dorte Sigh

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Meissner + Sigh Ejendomsselskab ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Meissner + Sigh Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 27. september 2016

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bjørn Jakobsen  
statsautoriseret revisor

Jesper K. Viborg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Meissner + Sigh Ejendomsselskab ApS  
Thinggade 18  
7800 Skive

CVR-nr.: 16 21 66 90  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Skive

### Direktion

Marcus Meissner  
Dorte Sigh

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Reservevej 81 Postboks 19  
7800 Skive

### Advokat

Advokathuset Funch & Nielsen P/S  
Reservevej 83  
7800 Skive

### Pengeinstitut

Spar Nord A/S  
Adelgade 8  
7800 Skive

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabet driver udlejning af fast ejendom og kapitalforvaltning samt forretninger, der står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 124.248, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.129.456.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>216.244</b>	<b>145.242</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	274.878
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>216.244</b>	<b>420.120</b>
Administrationsomkostninger		-22.505	-65.411
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>193.739</b>	<b>354.709</b>
Finansielle indtægter	2	0	262
Finansielle omkostninger	3	-34.382	-36.103
<b>Resultat før skat</b>		<b>159.357</b>	<b>318.868</b>
Skat af årets resultat	4	-35.109	-74.034
<b>Årets resultat</b>		<b>124.248</b>	<b>244.834</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	1.100.000
Overført resultat	124.248	-855.166
	<b>124.248</b>	<b>244.834</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		2.100.000	2.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.250	0
Periodeafgrænsningsposter		6.071	5.955
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.321</b>	<b>5.955</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>279.370</b>	<b>175.972</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>341.691</b>	<b>181.927</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.441.691</b>	<b>2.281.927</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		929.456	805.208
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1.129.456</b>	<b>1.005.208</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	16.506	16.245
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>16.506</b>	<b>16.245</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.083.853	1.135.310
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>1.083.853</b>	<b>1.135.310</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	51.953	51.079
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.948	0
Selskabsskat		0	19.891
Anden gæld		73.975	54.194
Periodeafgrænsningsposter		45.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>211.876</b>	<b>125.164</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.295.729</b>	<b>1.260.474</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.441.691</b>	<b>2.281.927</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Årets resultat		124.248	244.834
Reguleringer	9	69.491	-165.003
Ændring i driftskapital	10	8.415	-19.272
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>202.154</b>	<b>60.559</b>
Renteindbetalinger og lignende		0	262
Renteudbetalinger og lignende		-34.382	-10.683
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>167.772</b>	<b>50.138</b>
Betalt selskabsskat		-54.739	-32.450
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>113.033</b>	<b>17.688</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-50.583	-39.031
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	1.200.000
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		40.948	0
Betalt udbytte		0	-1.100.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-9.635</b>	<b>60.969</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>103.398</b>	<b>78.657</b>
Likvider 1. juli		175.972	97.315
<b>Likvider 30. juni</b>		<b>279.370</b>	<b>175.972</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		279.370	175.972
<b>Likvider 30. juni</b>		<b>279.370</b>	<b>175.972</b>

# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	274.878
	<b>0</b>	<b>274.878</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	262
	<b>0</b>	<b>262</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	34.382	36.103
	<b>34.382</b>	<b>36.103</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	34.848	19.059
Årets udskudte skat	261	54.975
	<b>35.109</b>	<b>74.034</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	35.059	74.934
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	69	2.865
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-19	-3.765
	<b>35.109</b>	<b>74.034</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	1.945.999
Kostpris 30. juni	1.945.999
Værdireguleringer 1. juli	154.001
Værdireguleringer 30. juni	154.001
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>2.100.000</b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	200.000	805.208	1.005.208
Årets resultat	0	124.248	124.248
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>200.000</b>	<b>929.456</b>	<b>1.129.456</b>

### 7 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	20.463	20.464
Låneomkostninger	-5.293	-5.529
Periodeafgrænsningsposter	1.336	1.310
	<b>16.506</b>	<b>16.245</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	867.004	921.127
Mellem 1 og 5 år	216.849	214.183
Langfristet del	1.083.853	1.135.310
Inden for 1 år	51.953	51.079
	<b>1.135.806</b>	<b>1.186.389</b>

## 9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	0	-262
Finansielle omkostninger	34.382	36.103
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	0	-274.878
Skat af årets resultat	35.109	74.034
	<b>69.491</b>	<b>-165.003</b>

## 10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-56.366	21.145
Ændring i leverandører m.v.	64.781	-40.417
	<b>8.415</b>	<b>-19.272</b>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Meissner + Sigh Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontor- og rådgiveromkostninger.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendommen.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".



## **Regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer under omsætningsaktiver".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.