

---

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

Thinggade 18, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2016/17** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 16 21 66 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 5 /10 2017

Dorte Sigh  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 4. oktober 2017

### **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 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 4. oktober 2017

## 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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>227.195</b>	<b>216.244</b>
Administrationsomkostninger		-22.615	-22.505
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>204.580</b>	<b>193.739</b>
Finansielle omkostninger		-32.712	-34.382
<b>Resultat før skat</b>		<b>171.868</b>	<b>159.357</b>
Skat af årets resultat	2	-37.836	-35.109
<b>Årets resultat</b>		<b>134.032</b>	<b>124.248</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Overført resultat		-65.968	124.248
		<b>134.032</b>	<b>124.248</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		2.100.000	2.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<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		0	56.250
Andre tilgodehavender		2.537	0
Periodeafgrænsningsposter		6.158	6.071
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.695</b>	<b>62.321</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>408.149</b>	<b>279.370</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>416.844</b>	<b>341.691</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.516.844</b>	<b>2.441.691</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		863.488	929.456
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1.263.488</b>	<b>1.129.456</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	16.766	16.506
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>16.766</b>	<b>16.506</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.031.470	1.083.853
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>1.031.470</b>	<b>1.083.853</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	52.838	51.953
Gæld til tilknyttede virksomheder		74.882	40.948
Anden gæld		32.400	73.975
Periodeafgrænsningsposter		45.000	45.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>205.120</b>	<b>211.876</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.236.590</b>	<b>1.295.729</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.516.844</b>	<b>2.441.691</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	37.576	34.848
Årets udskudte skat	260	261
	<b>37.836</b>	<b>35.109</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	37.811	35.059
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	25	69
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-19
	<b>37.836</b>	<b>35.109</b>

## 3 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>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	200.000	929.456	0	1.129.456
Årets resultat	0	-65.968	200.000	134.032
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>200.000</b>	<b>863.488</b>	<b>200.000</b>	<b>1.263.488</b>

## 5 Hensættelse til udskudt skat

	2017	2016
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	20.464	20.463
Låneomkostninger	-5.053	-5.293
Periodeafgrænsningsposter	1.355	1.336
	<b>16.766</b>	<b>16.506</b>

## 6 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	810.913	867.004
Mellem 1 og 5 år	220.557	216.849
Langfristet del	1.031.470	1.083.853
Inden for 1 år	52.838	51.953
	<b>1.084.308</b>	<b>1.135.806</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Meissner + Sigh Ejendomsselskab ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## 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 værdiansættelses-model. 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## **Noter til årsregnskabet**

### **7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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