



HS REVISION & RÅDGIVNING

HS REVISION & RÅDGIVNING  
Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen  
Henning Studsgaard  
Annette Frost Studsgaard  
Henning Nielsen

**Torvegade 7, 9490 Pandrup**  
**Tlf. 99 730 300**  
CVR-nr. 36 92 02 89  
e-mail: [hs@hsrevi.dk](mailto:hs@hsrevi.dk)  
[www.hsrevi.dk](http://www.hsrevi.dk)

DANSKE  
REVISORER  

---

FSR\*

## Årsrapport for 2017

7. regnskabsår

### Meyer Ejendomme ApS

Engvejen 61  
9490 Pandrup

CVR-nr. 33 77 02 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2018.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Henrik Meyer Nielsen

# Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsrapport</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>11</b>

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Meyer Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 30. april 2018.

### **Direktion**

Henrik Meyer Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Meyer Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Meyer Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 30. april 2018

**HS Revision & Rådgivning**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 92 02 89

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE29391

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Meyer Ejendomme ApS  
Engvejen 61  
9490 Pandrup

CVR-nr.: 33 77 02 00  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Meyer Nielsen

**Revisor**

HS Revision & Rådgivning  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste forretningsområde er køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt at foretage investering.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Meyer Ejendomme ApS for 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution og salg samt kontorhold mv.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, regulering af renteswap samt resultatandel af kapitalandele.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktiverens forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver”.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele

Kapitalandele indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

## Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten ”Nettoopskrivning efter indre værdis metode”.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Værdi af renteswap måles til gældsforpligtelsen ved opgørelse pr. 31.december 2017.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste .....</b>		<b>467.421</b>	<b>457</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver .....		142.398	121
<b>Ordinært resultat før finansielle poster .....</b>		<b>325.023</b>	<b>336</b>
Andre finansielle omkostninger .....		192.857	354
<b>Resultat før skat .....</b>		<b>132.165</b>	<b>-18</b>
Skat af årets resultat .....	1	26.975	1
<b>Årets resultat .....</b>		<b>105.190</b>	<b>-19</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år .....		747.534	767
Årets resultat .....		105.190	-19
<b>Til disposition .....</b>		<b>852.724</b>	<b>748</b>
Overført til næste år .....		852.724	748
<b>Disponeret i alt .....</b>		<b>852.724</b>	<b>748</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger .....		8.618.091	8.758
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		<u>6.500</u>	<u>9</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b><u>8.624.591</u></b>	<b><u>8.767</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		<u>252.615</u>	<u>243</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b><u>252.615</u></b>	<b><u>243</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>8.877.206</u></b>	<b><u>9.010</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>0</u>	<u>10</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<b><u>8.877.206</u></b>	<b><u>9.020</u></b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....		80.000	80
Overført resultat .....		852.724	748
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b><u>932.724</u></b>	<b><u>828</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat .....		73.407	46
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b><u>73.407</u></b>	<b><u>46</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.877.294	5.048
Kreditinstitutter i øvrigt .....		2.368.074	2.495
Kortfristet del af langfristet gæld .....		-324.000	-318
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>3</b>	<b><u>6.921.369</u></b>	<b><u>7.225</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld .....		324.000	318
Kreditinstitutter i øvrigt .....		136.992	121
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		140.750	141
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		20.000	20
Anden gæld .....		327.964	321
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>949.706</u></b>	<b><u>921</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>7.871.075</u></b>	<b><u>8.146</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b><u>8.877.206</u></b>	<b><u>9.020</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat .....	26.975	1
	<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>26.975</b>	<b>1</b>

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo .....	80.000	747.534	827.534
	Årets resultat .....	0	105.190	105.190
	<b>Saldo ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>852.724</b>	<b>932.724</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 5.366.034

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets grunde og bygninger således:

Afgivet pant på tkr. 628, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør tkr. 843.

Afgivet pant på tkr. 389, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør tkr. 512.

Afgivet pant på tkr. 3.893, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør tkr. 7.262.

Herudover er der til sikkerhed for pengeinstitut stillet pant i selskabets grunde og bygninger således:

Udstedt ejerpantebrev på tkr. 3.010, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør tkr. 7.764.

Selskabet har indgået en swap-aftale. Swapaftalens hovedstol udgør nom. tkr. 4.000. Swap-aftalen er indgået i sikringsøjemed for prioritetsgæld.

Markedsværdi pr. 31.12.2017 udgør negativ værdi på tkr. 286, hvilket er indregnet som en del af prioritetsgælden.

### 5 Eventualposter m.v.

Ingen.