



Tlf.: 98 27 98 11  
aabybro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej 10  
DK-9440 Aabybro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MERTZ APS**

**C/O EMIL MERTZ RIMMEN, OLE RØMERSVEJ 21, 9460 BROVST**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. februar 2023

---

Emil Mertz Rimmen

**CVR-NR. 26 99 42 76**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Mertz ApS c/o Emil Mertz Rimmen, Ole Rømersvej 21 9460 Brovst
	CVR-nr.: 26 99 42 76
	Stiftet: 2. januar 2004
	Kommune: Jammerbugt
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Emil Mertz Rimmen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej 10 9440 Aabybro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Mertz ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 6. februar 2023

Direktion:

---

Emil Mertz Rimmen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Mertz ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Mertz ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 revisorers 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 forpligtede 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.

Aabybro, den 6. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Studsgaard  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne12588

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervslokaler og lejligheder.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>992.967</b>	<b>871.672</b>
Personaleomkostninger.....	1	-402.271	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		32.260	-38.661
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>622.956</b>	<b>833.011</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	768.259	477
Andre finansielle omkostninger.....	3	-293.391	-319.217
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.097.824</b>	<b>514.271</b>
Skat af årets resultat.....	4	-243.356	-109.006
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>854.468</b>	<b>405.265</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		854.468	405.265
<b>I ALT</b> .....		<b>854.468</b>	<b>405.265</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		14.224.700	13.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	14.224.700	13.400.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.224.700</b>	<b>13.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		10.121	8.750
Andre tilgodehavender.....		4.978	0
Tilgodehavender.....		15.099	8.750
Likvide beholdninger.....		10.000	1.492.419
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.099</b>	<b>1.501.169</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.249.799</b>	<b>14.901.169</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		3.041.578	2.187.109
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.166.578</b>	<b>2.312.109</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		183.984	156.030
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>183.984</b>	<b>156.030</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.651.575	7.671.215
Banklån.....		0	1.277.188
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	8.651.575	8.948.403
Prioritetsgæld.....		256.735	1.310.000
Gæld til pengeinstitutter.....		859.325	615.283
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		53.451	37.143
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		97.959	37.006
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		322.952	480.003
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		140.338	461.399
Selskabsskat.....		215.402	201.815
Anden gæld.....		3.405	19.483
Deposita.....		298.095	322.495
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.247.662	3.484.627
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.899.237</b>	<b>12.433.030</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.249.799</b>	<b>14.901.169</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	2.187.110	2.312.110
Forslag til resultatdisponering.....		854.468	854.468
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.041.578</b>	<b>3.166.578</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	398.864	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.407	0	
	<b>402.271</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	768.259	477	
	<b>768.259</b>	<b>477</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	14.788	19.132	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	278.603	300.085	
	<b>293.391</b>	<b>319.217</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	215.402	201.815	
Regulering af udskudt skat.....	27.954	-92.809	
	<b>243.356</b>	<b>109.006</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		12.933.676	
Tilgang.....		792.440	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>13.726.116</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		466.324	
Årets værdireguleringer.....		32.260	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>498.584</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>14.224.700</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig- ejendom	Erhvervs- ejendom
Dagsværdi 31. december 2022.....	11.900.000		2.324.700
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-36.220		68.480

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

##### *Dagsværdi for boligejendomme*

Boligejendommene består af udlejningsejendomme i den vestlige del af Jammerbugt kommune. Ejendommene blev anskaffet i 2019 og 2020. Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på ejendommens beliggenhed, den vedligeholdelsesmæssige stand og omsættelighed samt kendskabet til prissætningen i området og forholdet mellem udbud og efterspørgsel på denne type ejendomme.

Ejendommene er værdiansat til et forventet driftsresultat før skat for det kommende år på 714.000 kr. og en afkastfaktor på 6,00 %, svarende til en værdi på 11.900.000 kr.

##### *Dagsværdi for erhvervsejendom*

Ejendommen er en blandet ejendom, beliggende i Brovst, og er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommen er anskaffet i 2004. Ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på ejendommens beliggenhed, den vedligeholdelsesmæssige stand og omsættelighed samt kendskabet til prissætningen i området og forholdet mellem udbud og efterspørgsel på denne type ejendomme.

Ejendommene er værdiansat til et forventet driftsresultat, før skat for det kommende år, på 129.000 kr. og en afkastfaktor på 8,06 %, svarende til en værdi på 1.600.000 kr.

Nyerhvervet erhvervsejendom er i indeværende regnskabsår værdiansat til anskaffelsessummen.

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.908.310	256.735	7.588.000	8.981.215
Banklån.....	0	0	0	1.337.188
	<b>8.908.310</b>	<b>256.735</b>	<b>7.588.000</b>	<b>10.318.403</b>

#### Eventualposter mv.

7

##### **Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Mertz Group Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.908.310 kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.500.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til øvrige pengeinstitutter, 859.325 kr., er der givet pant på 3.700.000 kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.224.700 kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforening, 0 kr., er der givet pant på 25.000 kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.000.000 kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mertz ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.