



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2024

Emil Mertz Rimmen

CVR-NR. 26 99 42 76

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Emil Mertz Rimmen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej 10 9440 Aabybro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 27. marts 2024

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 2023 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 27. marts 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		872.143	992.967
Personaleomkostninger.....	1	-102.519	-402.271
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		222.214	32.260
DRIFTSRESULTAT		991.838	622.956
Andre finansielle indtægter.....	2	3.411	768.259
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-487.129	-293.391
RESULTAT FØR SKAT		508.120	1.097.824
Skat af årets resultat.....	4	-111.557	-243.356
ÅRETS RESULTAT		396.563	854.468
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		396.563	854.468
I ALT		396.563	854.468

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		15.150.001	14.224.700
Materielle anlægsaktiver.....	5	15.150.001	14.224.700
ANLÆGSAKTIVER.....		15.150.001	14.224.700
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		23.680	10.121
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		89.513	0
Andre tilgodehavender.....		0	4.978
Tilgodehavender.....		113.193	15.099
Likvide beholdninger.....		10.000	10.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		123.193	25.099
AKTIVER.....		15.273.194	14.249.799
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		3.438.141	3.041.578
EGENKAPITAL.....		3.563.141	3.166.578
Hensættelser til udskudt skat.....		255.429	183.984
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		255.429	183.984
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.434.583	8.651.575
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	8.434.583	8.651.575
Gæld til realkreditinstitutter.....		230.425	256.735
Gæld til pengeinstitutter.....		1.143.046	859.325
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		46.102	53.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.000	97.959
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		300.413	322.952
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		883.877	140.338
Selskabsskat.....		40.112	215.402
Anden gæld.....		50.691	3.405
Deposita.....		260.375	298.095
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.020.041	2.247.662
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.454.624	10.899.237
PASSIVER.....		15.273.194	14.249.799
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	3.041.578	3.166.578
Forslag til resultatdisponering.....		396.563	396.563
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	3.438.141	3.563.141

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	99.905	398.864	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.614	3.407	
	102.519	402.271	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.111	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	300	768.259	
	3.411	768.259	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	16.007	14.788	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	471.122	278.603	
	487.129	293.391	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	40.112	215.402	
Regulering af udskudt skat.....	71.445	27.954	
	111.557	243.356	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		13.726.116	
Tilgang.....		703.087	
Kostpris 31. december 2023.....		14.429.203	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		498.584	
Årets værdireguleringer.....		222.214	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		720.798	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		15.150.001	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Bolig- ejendom	Erhvervs- ejendom	
Dagsværdi 31. december 2023.....	12.550.000	2.600.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	100.992	121.222	

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, 2020 og 2023. Boligejendommens 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 753.000 kr. og en afkastfaktor på 6,00 %, svarende til en værdi på 12.550.000 kr.

Dagsværdi for erhvervsjendomme

Erhvervsjendommene er en blandet ejendom, beliggende i Brovst, og er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommene blev anskaffet i 2004 og 2022. 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 208.000 kr. og en afkastfaktor på 8,00 %, svarende til en værdi på 2.600.000 kr.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.665.008	230.425	7.431.536	8.908.310
	8.665.008	230.425	7.431.536	8.908.310

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, 8.665.008 kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.600.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til øvrige pengeinstitutter, 1.143.046 kr., er der givet pant på 3.650.000 kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.500.000 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 2023 udgør 6.000.000 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mertz ApS for 2023 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 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 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.