



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, FREDENSDAL 75, 9460 BROVST**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. marts 2022

---

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, Fredensdal 75 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 15. marts 2022

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 2021 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 15. marts 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>871.672</b>	<b>874.597</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-223.731
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-38.661	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>833.011</b>	<b>650.866</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	477	1.686
Andre finansielle omkostninger.....	3	-319.217	-272.585
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>514.271</b>	<b>379.967</b>
Skat af årets resultat.....	4	-109.006	-93.078
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>405.265</b>	<b>286.889</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	286.000
Overført resultat.....		405.265	889
<b>I ALT</b> .....		<b>405.265</b>	<b>286.889</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		0	14.876.091
Investeringsjendomme.....		13.400.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>13.400.000</b>	<b>14.876.091</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.400.000</b>	<b>14.876.091</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.750	9.475
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	79.151
Udskudte skatteaktiver.....		0	38.725
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.750</b>	<b>127.351</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.492.419</b>	<b>10.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.501.169</b>	<b>137.351</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.901.169</b>	<b>15.013.442</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		2.187.109	435.499
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	286.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.312.109</b>	<b>846.499</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		156.030	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>156.030</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.671.215	9.698.754
Banklån.....		1.277.188	1.958.455
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>8.948.403</b>	<b>11.657.209</b>
Prioritetsgæld.....		1.310.000	280.000
Gæld til pengeinstitutter.....		615.283	583.969
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		37.143	32.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.006	68.022
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		480.003	372.853
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		461.399	623.288
Selskabsskat.....		201.815	122.462
Anden gæld.....		19.483	40.543
Deposita.....		322.495	385.715
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.484.627</b>	<b>2.509.734</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.433.030</b>	<b>14.166.943</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.901.169</b>	<b>15.013.442</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	435.499	286.000	846.499
Praksisændring.....		1.346.345		1.346.345
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.781.844</b>	<b>286.000</b>	<b>2.192.844</b>
Forslag til resultatdisponering.....		405.265		405.265
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-286.000	-286.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.187.109</b>	<b>0</b>	<b>2.312.109</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	1.361	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	477	325	
	<b>477</b>	<b>1.686</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	19.132	16.248	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	300.085	256.337	
	<b>319.217</b>	<b>272.585</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	201.815	122.462	
Regulering af udskudt skat.....	-92.809	-29.384	
	<b>109.006</b>	<b>93.078</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Investerings-ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2021.....	0	15.529.548	
Tilgang.....	0	13.447	
Afgang.....	0	-2.609.319	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>12.933.676</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	0	653.457	
Praksisændring.....	0	-653.457	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	0	
Praksisændring.....	0	980.452	
Årets værdireguleringer.....	0	-38.661	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-475.467	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>466.324</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>13.400.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	<b>Boligejendom</b>	<b>Erhvervsvejendom</b>	
Dagsværdi 31. december 2021.....	11.900.000	1.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	38.661	0	

**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. 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 714.000 kr. og en afkastfaktor på 6,00% svarende til en værdi på kr. 11.900.000.

**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 8,6% svarende til en værdi på kr. 1.500.000.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**6**

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.981.215	1.310.000	6.420.000	9.978.754
Banklån.....	1.337.188	60.000	1.010.000	2.040.455
	<b>10.318.403</b>	<b>1.370.000</b>	<b>7.430.000</b>	<b>12.019.209</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, 8.981.215 kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 13.400.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til øvrige pengeinstitutter, 1.892.471 kr., er der givet pant på 2.900.000 kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 13.400.000 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 2021 udgør 6.000.000 kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mertz ApS for 2021 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, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis. Regnskabspraksis er ændret til, at selskabets investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi, og årets værdiregulering på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Investeringsejendomme er tidligere indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling samt resultat.

Sammenligningstal vedrørende praksisændring er ikke tilrettet i sidste års tal. Praksisændring er indregnet direkte på egenkapitalen primo, der er forøget med 1.346 tkr. Balancesummen primo er forøget med 1.634 tkr. Den udskudte skat primo er forøget med 288 tkr.

Selskabets resultat for 2021 er ikke påvirket af praksisændringen, men i forhold til sammenligningstallene for 2020 er resultatet for 2021 ikke påvirket af afskrivninger på bygninger.

## 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.

### **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.

## 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 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.

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.