

**Mertz Ejendomme A/S**  
**CVR-nr. 31947596**  
**Holger Brodthagensvej 6**  
**4800 Nykøbing F.**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.04.2016

**Dirigent**



---

Navn: Stig Ellkier-Pedersen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 5           |
| Resultatopgørelse for 2015/16       | 8           |
| Balance pr. 29.02.2016              | 9           |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16    | 11          |
| Noter                               | 12          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Mertz Ejendomme A/S  
Holger Brodthagensvej 6  
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 31947596  
Stiftet: 01.03.2008  
Hjemsted: Guldborgsund Kommune  
Regnskabsår: 01.03.2015 - 29.02.2016

Telefon: 54853299  
Telefax: 54853467

### **Bestyrelse**

Stig Ellkier-Pedersen, formand  
Lise Bennike  
Christine Mertz  
Per Mertz  
Dines Bagenkop Nielsen  
Mikael Vest

### **Direktion**

Per Mertz, direktør

### **Bank**

Danske Bank  
Torvet 6, 3.  
4100 Ringsted

### **Advokat**

Advokatfirmaet Bang/Brorsen & Fogtdal  
Københavnsvej 13B  
4760 Vordingborg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herningvej 34  
4800 Nykøbing F

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.03.2015 - 29.02.2016 for Mertz Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 29.02.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2015 - 29.02.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Nykøbing F., den 14.04.2016

### Direktion



Per Mertz  
direktør

### Bestyrelse




Stig Ellkier-Pedersen  
formand



Per Mertz



Lise Bennike



Dines Bagenkop Nielsen



Christine Mertz



Mikael Vest

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Mertz Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Mertz Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.03.2015 - 29.02.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 29.02.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2015 - 29.02.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 14.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Glenn Hartmann  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og investering i ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har haft samme aktivitet som tidligere år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Ledelsen er af den opfattelse, at der ikke forefindes væsentlig usikkerhed i relation til indregning og måling.

### **Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling**

Årets resultat er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalgt af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der indeholder lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt omkostninger der knytter sig til ejendommene mm.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |          |
|---|----------|
| Bygninger                               | 20-30 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u> | <u>2014/15<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                         |             | <b>1.835.211</b>       | <b>1.508</b>             |
| Af- og nedskrivninger                            | 1           | (694.674)              | (747)                    |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>1.140.537</b>       | <b>761</b>               |
| Andre finansielle indtægter                      | 2           | 456.000                | 456                      |
| Andre finansielle omkostninger                   | 3           | (313.629)              | (368)                    |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>1.282.908</b>       | <b>849</b>               |
| Skat af ordinært resultat                        | 4           | (478.207)              | (182)                    |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b>804.701</b>         | <b>667</b>               |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                        |                          |
| Overført resultat                                |             | 804.701                | 667                      |
|  |             | <b>804.701</b>         | <b>667</b>               |

**Balance pr. 29.02.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u> | <u>2014/15<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|--------------------------|
| Grunde og bygninger                          |             | 30.323.486             | 30.973                   |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |             | 190.510                | 235                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5           | <b>30.513.996</b>      | <b>31.208</b>            |
| <br>   |             |                        |                          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 11.400.000             | 11.400                   |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 6           | <b>11.400.000</b>      | <b>11.400</b>            |
| <br>   |             |                        |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>41.913.996</b>      | <b>42.608</b>            |
| <br>   |             |                        |                          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 0                      | 1                        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 2.948.886              | 1.555                    |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 61.318                 | 46                       |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>3.010.204</b>       | <b>1.602</b>             |
| <br>   |             |                        |                          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>126.193</b>         | <b>460</b>               |
| <br>   |             |                        |                          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>3.136.397</b>       | <b>2.062</b>             |
| <br>   |             |                        |                          |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>45.050.393</b>      | <b>44.670</b>            |

**Balance pr. 29.02.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u> | <u>2014/15<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 7           | 500.000                | 500                      |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 15.700.866             | 14.896                   |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>16.200.866</b>      | <b>15.396</b>            |
| Udskudt skat                                       | 8           | 4.531.796              | 4.375                    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b>4.531.796</b>       | <b>4.375</b>             |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 21.808.119             | 22.814                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 9           | <b>21.808.119</b>      | <b>22.814</b>            |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 9           | 998.849                | 986                      |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 0                      | 2                        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 799.793                | 651                      |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 321.463                | 142                      |
| Anden gæld   |             | 389.507                | 304                      |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>2.509.612</b>       | <b>2.085</b>             |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>24.317.731</b>      | <b>24.899</b>            |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>45.050.393</b>      | <b>44.670</b>            |
| Eventualforpligtelser                              | 10          |                        |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 11          |                        |                          |
| Ejerforhold  | 12          |                        |                          |
| Koncernforhold                                     | 13          |                        |                          |

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 500.000                                 | 14.896.165   | 15.396.165           |
| Årets resultat            | 0                                       | 804.701  | 804.701              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500.000</b>                          | <b>15.700.866</b>  | <b>16.200.866</b>    |

## Noter

|  | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| <b>1. Af- og nedskrivninger</b>                    |                              |                                |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver          | 694.674                      | 747                            |
|  | <u>694.674</u>               | <u>747</u>                     |
|  |                              |                                |
|  | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>t.kr.</u> |
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>              |                              |                                |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 456.000                      | 456                            |
|  | <u>456.000</u>               | <u>456</u>                     |
|  |                              |                                |
|  | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>t.kr.</u> |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>           |                              |                                |
| Renteomkostninger i øvrigt                         | 303.936                      | 356                            |
| Renteomkostninger vedrørende betalte acontoskatter | 6.553                        | 9                              |
| Øvrige finansielle omkostninger                    | 3.140                        | 3                              |
|  | <u>313.629</u>               | <u>368</u>                     |
|  |                              |                                |
|  | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>t.kr.</u> |
| <b>4. Skat af ordinært resultat</b>                |                              |                                |
| Aktuel skat  | 321.463                      | 142                            |
| Ændring af udskudt skat                            | (18.153)                     | 40                             |
| Effekt af ændrede skattesatser                     | 174.897                      | 0                              |
|  | <u>478.207</u>               | <u>182</u>                     |

## Noter

|                                     | <b>Grunde og bygninger<br/>kr.</b> | <b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar<br/>kr.</b>   |
|-------------------------------------|------------------------------------|--|
| <b>5. Materielle anlægsaktiver</b>  |                                    |  |
| Kostpris primo                      | 36.650.436                         | 351.722  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>36.650.436</b>                  | <b>351.722</b>   |
| Af- og nedskrivninger primo         | (5.676.623)                        | (116.865)  |
| Årets afskrivninger                 | (650.327)                          | (44.347)   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(6.326.950)</b>                 | <b>(161.212)</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>30.323.486</b>                  | <b>190.510</b>   |
|                                     |                                    | <b>Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder<br/>kr.</b> |
| <b>6. Finansielle anlægsaktiver</b> |                                    |  |
| Kostpris primo                      |                                    | 11.400.000   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              |                                    | <b>11.400.000</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> |                                    | <b>11.400.000</b>  |
|                                     | <b>Antal</b>                       | <b>Pålydende værdi<br/>kr.</b>                           |
| <b>7. Virksomhedskapital</b>        |                                    | <b>Nominel værdi<br/>kr.</b>                             |
| Aktier                              | 5.000                              | 500.000  |
|                                     | <b>5.000</b>                       | <b>500.000</b>   |
|                                     |                                    | <b>2015/16<br/>kr.</b>                                   |
| <b>8. Udskudt skat</b>              |                                    | <b>2014/15<br/>t.kr.</b>                                 |
| Materielle anlægsaktiver            | 4.531.796                          | 4.375  |
|                                     | <b>4.531.796</b>                   | <b>4.375</b>   |

## Noter

|   | <b>Forfald<br/>inden 12<br/>måneder<br/>2014/15<br/>t.kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2015/16<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015/16<br/>kr.</b> | <b>Restgæld efter<br/>5 år<br/>2015/16<br/>kr.</b> |
|---|---|---|---|--|
| <b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b> |   |   |   |  |
| Gæld til realkreditinstitutter            | <u>986</u>  | <u>998.849</u>  | <u>21.808.119</u>                                       | <u>17.812.719</u>                                  |
|   | <b><u>986</u></b>   | <b><u>998.849</u></b>                                   | <b><u>21.808.119</u></b>                                | <b><u>17.812.719</u></b>                           |

## 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J. Mertz Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



## Noter

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29 mio.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed er deponeret skadesløsbrev nom. 10 mio.kr. samt ejerpantebreve nom. 2,5 mio.kr. med pant i grunde og bygninger. Bankgælden i tilknyttet virksomhed udgør 1,8 mio.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29 mio.kr.

### 12. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

J. Mertz Holding A/S, Holger Brodthagensvej 6, 4800 Nykøbing F.

### 13. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

J. Mertz Holding A/S, Holger Brodthagensvej 6, 4800 Nykøbing F.