

## **Merkur Ejendomme ApS**

Stationsgade 27  
8240 Risskov  
CVR-nr. 32 14 27 61

### **Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. januar 2017



---

Per Dokkedahl  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Merkur Ejendomme 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. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 9. januar 2017

**Direktion**



Per Dokkedahl  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Merkur Ejendomme ApS*

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Merkur Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 9. januar 2017

### Revisionsinstituttet

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14



Kristian Stenholm Koch

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Merkur Ejendomme ApS  
Stationsgade 27  
8240 Risskov

CVR-nr.: 32 14 27 61  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Per Dokkedahl, direktør

### Revision

Revisionsinstituttet  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Stenvej 21B, 1.  
8270 Højbjerg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og drift af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets egenkapital udgør pr. 30. september 2016 t.kr. 48.643 og selskabets investeringsejendomme udgør t.kr. 191.400. Måling af investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed og er baseret på forventninger til indtjening og forretningskrav. Der henvises til den anvendte regnskabspraksis vedrørende den anvendte metode.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Årets resultat udgør et overskud på t.kr. 17.433. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Merkur Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme er ændret, således at de fra indeværende regnskabsår måles til amortiseret kostpris. Overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven anvendes og dagsværdien ved årets start anvendes som indgangsværdi.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter vedrørende beboelse og erhvervslejemål. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen månedsvist ved forfald.

### Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger ejendomme består af omkostninger, som direkte er forbundet med udlejningen af ejendommene, herunder ejendomsskat, vedligeholdelse og lignende.

### Personaleomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes henholdsvis mæglervurdering samt anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en afkastberegningssmodel. Efterfølgende forbedringer af ejendommene, som forventes at bidrage med en højere husleje tillægges dagsværdien. Fastlæggelsen af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Afholdte omkostninger, som foretages efter fastsættelsen af dagsværdien på ejendommene og som forventes at medføre en stigning i dagværdien af ejendommene, tillægges ejendommens dagsværdi. Disse forbedringer forventes, at medføre en øget huslejeindtægt og dermed en højere dagsværdi.

Årets regulering af dagsværdien på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Regulering af investeringsejendommens værdi reguleret for udskudt skat indregnes netto under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver excl. investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Huslejeindtægter</b>		<b>10.824.518</b>	<b>9.581.778</b>
Driftsomkostninger ejendomme		-2.799.357	-2.675.868
Andre eksterne omkostninger		-760.846	-692.688
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7.264.315</b>	<b>6.213.222</b>
Personaleomkostninger	1	-1.270.298	-926.502
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>5.994.017</b>	<b>5.286.720</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		7.980	-76.779
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>6.001.997</b>	<b>5.209.941</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		19.210.404	524.818
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>25.212.401</b>	<b>5.734.759</b>
Finansielle indtægter		71.283	217.615
Finansielle omkostninger	2	-3.658.069	-3.669.626
<b>Resultat før skat</b>		<b>21.625.615</b>	<b>2.282.748</b>
Skat af årets resultat	3	-4.192.874	-575.894
<b>Årets resultat</b>		<b>17.432.741</b>	<b>1.706.854</b>
Foreslået udbytte		103.400	101.200
Overført resultat		17.329.341	1.605.654
		<b>17.432.741</b>	<b>1.706.854</b>

## Balance 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		191.400.000	171.333.489
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	167.020
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>191.400.000</b>	<b>171.500.509</b>
Andre tilgodehavender		1.780.000	1.780.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.780.000</b>	<b>1.780.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>193.180.000</b>	<b>173.280.509</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		175.077	157.776
Andre tilgodehavender		9.375	714.637
<b>Tilgodehavender</b>		<b>184.452</b>	<b>872.413</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.138.680</b>	<b>914.336</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.323.132</b>	<b>1.786.749</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>194.503.132</b>	<b>175.067.258</b>

## Balance 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		250.000	250.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	2.587.869
Overført resultat		48.289.824	30.660.373
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
<b>Egenkapital</b>	4	<b>48.643.224</b>	<b>33.599.442</b>
Hensættelse til udskudt skat		13.656.913	9.464.039
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>13.656.913</b>	<b>9.464.039</b>
Gæld til realkreditinstitutter		124.821.222	123.862.897
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>124.821.222</b>	<b>123.862.897</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.733.698	1.935.866
Banker		279.624	956.648
Anden gæld		5.368.451	5.248.366
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.381.773</b>	<b>8.140.880</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>132.202.995</b>	<b>132.003.777</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>194.503.132</b>	<b>175.067.258</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.240.689	897.023
Andre omkostninger til social sikring	6.399	2.584
Andre personaleomkostninger	<u>23.210</u>	<u>26.895</u>
	<b><u>1.270.298</u></b>	<b><u>926.502</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	3.287.869	3.086.028
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	357.214	-318.593
Låneomkostninger	<u>12.986</u>	<u>902.191</u>
	<b><u>3.658.069</u></b>	<b><u>3.669.626</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>4.192.874</u>	<u>575.894</u>
	<b><u>4.192.874</u></b>	<b><u>575.894</u></b>



## Noter

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	250.000	2.587.869	30.660.373	101.200	33.599.442
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-2.587.869	2.587.869	0	0
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2015	250.000	0	33.248.242	101.200	33.599.442
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-2.287.759	0	-2.287.759
Årets resultat	0	0	17.329.341	103.400	17.432.741
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>250.000</b>	<b>0</b>	<b>48.289.824</b>	<b>103.400</b>	<b>48.643.224</b>

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	123.862.897	124.821.222	1.733.698	110.212.105
	<b>123.862.897</b>	<b>124.821.222</b>	<b>1.733.698</b>	<b>110.212.105</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 126.555, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 191.400.

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond er der udstedt pantebrev på t.kr. 430 med sikkerhed i ejendommen Skt. Anna Gade 51.



## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er stillet skadesløsbreve:

t.kr. 1.500 i ejendommen Nyborggade 3 (regnskabsmæssig værdi t.kr. 23.550)

t.kr. 10.000 i ejendommen Absalonsgade 47 (regnskabsmæssig værdi t.kr. 9.400)

t.kr. 3.500 i ejendommen Norsgade 1 (regnskabsmæssig værdi t.kr. 30.500)

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er stillet skadesløsbrev:

t.kr. 2.000 på ejendommen Søren Møllersgade 32 (regnskabsmæssig værdi t.kr. 8.716)

Selskabet har indgået 3 renteswaps med det formål, at sikre mod fremtidige rentestigninger. Den samlede kontraktsum udgør henholdsvis t.kr. 13.000 med udløb i 2021, t.kr. 10.000 med udløb i 2022 og t.kr. 18.000 med udløb i 2025. Markedsværdien pr. 30. september 2016 er negativ med t.kr. 5.149.

Selskabet har herudover indgået 1 renteswap, som ikke opfylder kravene for sikring. Den samlede kontraktsum udgør 1 mio. EUR med udløb i 2017. Markedsværdien pr. 30. september 2016 er negativ med t.kr. 377.