

Ri
Haslegårdsvej 8-12
8210 Aarhus V
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Merkur Ejendomme ApS

Årsrapport for 2022/23

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. januar 2024

Per Dokkedahl
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	12
Balance 30. september	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 16. januar 2024

Direktion

Per Dokkedahl
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Merkur Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Merkur Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 16. januar 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702

Selskabsoplysninger

Selskabet	Merkur Ejendomme ApS Stationsgade 27 8240 Risskov CVR-nr.: 32 14 27 61 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Hjemsted: Aarhus
Direktion	Per Dokkedahl, direktør
Tilknyttede virksomheder	Merkur Ejendomme Holding ApS
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Haslegårdsvej 8-12 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og drift af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 13.751.008, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 73.180.365.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør kr. 302.850.000. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er baseret på forventninger til ejendommens indtjening og forretningskrav, hvorfor den regnskabsmæssige værdi er forbundet med usikkerhed. Der henvises til den anvendte regnskabspraksis vedrørende den anvendte metode.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Merkur Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 til dagsværdi. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en afkastberegningsmodel. 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.

Der er anvendt følgende centrale forudsætninger ved værdiansættelsen af ejendomme opdelt på kategori efter ejendommens placering. Der er primært tale om boligejendomme, hvor enkelte ejendomme har erhverv i gadeniveau. En enkelt ejendom er 100% erhverv.

Boligejendomme:

Aarhus centrum: 9 ejendomme til en samlet dagsværdi på t.kr. 212.500. Gennemsnitligt afkastkrav på 3,4%-4,6%. Samlede leje t.kr. 9.844 og vedligeholdelse t.kr. 638.

Øvrig Aarhus: 2 ejendomme til en samlet dagsværdi på t.kr. 10.000. Gennemsnitligt afkastkrav på 4,89-4,94%. Samlede leje t.kr. 620 og vedligeholdelse t.kr. 30 og t.kr. 20.

Randers: 2 ejendomme til en samlet dagsværdi på t.kr. 9.950. Gennemsnitligt afkastkrav på 4,63-5,56%. Samlede leje t.kr. 820 og vedligeholdelse t.kr. 210.

Aalborg centrum: 3 ejendomme til en samlet dagsværdi på t.kr. 65.000. Gennemsnitlig afkastkrav på 4,0-4,26%. Samlede leje t.kr. 3.799 og vedligeholdelse t.kr. 361.

Erhvervsejendom:

Rønde: 1 ejendom til en dagsværdi på t.kr. 5.400. Gennemsnitlig afkastkrav på 7,9%. Samlede leje t.kr. 521 og vedligeholdelse t.kr. 0.

Årets regulering af dagsværdien på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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. Afledte finansielle instrumenter indregnes og måles på baggrund af opgørelser fra pengeinstitutter.

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 under egenkapitalen i dagsværdireserven. 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 tidligere 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Huslejeindtægter		15.208.967	14.196.713
Driftsomkostninger ejendomme		-4.311.287	-4.911.143
Andre eksterne omkostninger		-642.420	-595.924
Bruttoresultat		10.255.260	8.689.646
Personaleomkostninger	1	-232.642	-277.552
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		10.022.618	8.412.094
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	-22.775.000	54.080.497
Resultat før finansielle poster		-12.752.382	62.492.591
Finansielle indtægter		81.566	365.274
Finansielle omkostninger	3	-4.669.388	-2.988.477
Resultat før skat		-17.340.204	59.869.388
Skat af årets resultat		3.589.196	-13.173.221
Årets resultat		-13.751.008	46.696.167
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-13.751.008	46.696.167
		-13.751.008	46.696.167

Balance 30. september

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>302.850.000</u>	<u>325.555.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>302.850.000</u>	<u>325.555.000</u>
Andre tilgodehavender	4	<u>2.488.669</u>	<u>5.939.764</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.488.669</u>	<u>5.939.764</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>305.338.669</u>	<u>331.494.764</u>
Andre tilgodehavender		518	31.524
Periodeafgrænsningsposter		<u>260.183</u>	<u>162.408</u>
Tilgodehavender		<u>260.701</u>	<u>193.932</u>
Likvide beholdninger		<u>170.447</u>	<u>368.369</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>431.148</u>	<u>562.301</u>
Aktiver i alt		<u>305.769.817</u>	<u>332.057.065</u>

Balance 30. september

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		72.930.365	86.432.468
Egenkapital		73.180.365	86.682.468
Hensættelse til udskudt skat		25.380.649	29.928.451
Hensatte forpligtelser i alt		25.380.649	29.928.451
Gæld til realkreditinstitutter		171.112.356	172.470.501
Langfristede gældsforpligtelser	5	171.112.356	172.470.501
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.492.404	1.737.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		229.327	298.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.454.037	31.426.213
Selskabsskat		3.143.332	3.607.402
Anden gæld		5.713.517	5.845.373
Periodeafgrænsningsposter		63.830	61.245
Kortfristede gældsforpligtelser		36.096.447	42.975.645
Gældsforpligtelser i alt		207.208.803	215.446.146
Passiver i alt		305.769.817	332.057.065

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	250.000	86.432.468	86.682.468
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	248.905	248.905
Årets resultat	0	-13.751.008	-13.751.008
Egenkapital 30. september 2023	250.000	72.930.365	73.180.365

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	194.376	212.267
Andre omkostninger til social sikring	2.554	2.596
Andre personalemkostninger	35.712	62.689
	<u>232.642</u>	<u>277.552</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-22.775.000</u>	<u>54.080.497</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-22.775.000</u>	<u>54.080.497</u>
	<u>-22.775.000</u>	<u>54.080.497</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	814.523	335.044
Andre finansielle omkostninger	3.787.612	2.653.433
Låneomkostninger og kurstab	67.253	0
	<u>4.669.388</u>	<u>2.988.477</u>

Noter

4 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre tilgodehaver</u>
Kostpris 1. oktober 2022	5.690.859
Ændring af renteswap til dagsværdi	248.905
Afgang i årets løb	<u>-3.451.095</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>2.488.669</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>2.488.669</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. oktober 2022</u>	<u>30. september 2023</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>172.470.501</u>	<u>171.112.356</u>	<u>1.492.404</u>	<u>158.678.569</u>
	<u><u>172.470.501</u></u>	<u><u>171.112.356</u></u>	<u><u>1.492.404</u></u>	<u><u>158.678.569</u></u>

Der er indgået 2 kontrakter vedrørende renteswap med udløb henholdsvis 30. december 2025 og 30. december 2027. Primosaldoen udgør kr. 2.239.764 og årets regulering til dagsværdi udgør kr. 248.905. Saldoen pr. 30. september 2023 udgør kr. 2.488.669. Som følge af det høje renteniveau er de to renteswap positive og indregnes under regnskabsposten "Andre tilgodehavender".

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Merkur Ejendomme Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2023 eller senere.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 19.000 i ejendommen Grønnegade 70. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse. Der er udstedt ejerpantebrev i ejendommen Skt. Anna Gade 51 for i alt t.kr. 430 til sikkerhed for lån. Herudover har ejerforeninger tinglyst sikkerhed i de enkelte ejendomme for op til t.kr. 25.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er stillet skadesløsbreve:
t.kr. 1.500 i ejendommen Nyborggade 3 (regnskabsmæssig værdi t.kr. 33.300)
t.kr. 10.000 i ejendommen Absalonsgade 47 (regnskabsmæssig værdi t.kr. 13.700)
t.kr. 3.500 i ejendommen Norsgade 1 (regnskabsmæssig værdi t.kr. 49.750).

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er stillet skadesløsbrev:
t.kr. 2.000 i ejendommen Søren Møllersgade 32 (regnskabsmæssig værdi t.kr. 11.800).

Selskabet har indgået 2 renteswaps med det formål, at sikre mod fremtidige rentestigninger. Den samlede kontraktsum udgør henholdsvis t.kr. 18.000 med udløb i 2025 og t.kr. 23.000 med udløb i 2027. Markedsværdien pr. 30. september 2023 er t.kr. 2.489.

Selskabet har herudover indgået en aftale om renteloft. Den samlede kontraktsum udgør t.kr. 20.000 med udløb i 2024. Markedsværdien pr. 30. september 2023 er positiv med t.kr. 126.

Til sikkerhed for renteswaps har Nykredit Bank A/S underpant i ejerpantebrev på t.kr. 5.993 i ejendommen Skt. Anna Gade 51.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Dokkedahl

Direktør

Serienummer: 2bdf09a3-3d6e-438f-924e-5661b0ca931e

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-01-16 11:03:44 UTC



Kristian Stenholm Koch

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab CVR: 53371914

Statsautoriseret revisor

Serienummer: d71b322a-6f60-4514-ab6d-a3ccd8397633

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-01-16 12:10:11 UTC



Per Dokkedahl

Dirigent

Serienummer: 2bdf09a3-3d6e-438f-924e-5661b0ca931e

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-01-16 13:25:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: BPD8-DJET8-VW644-OFYY0-0F6ZP-13CTI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**