



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET MERC A/S

C/O TLK EJENDOMSADMINISTRATION, BALTICAGADE 15, 1. SAL. POSTBOKS 5071, 8000 ÅRHUS C

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. august 2016

Gabriel Rohde

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 5 |
| Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10-11 |
| Noter..... | 12-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Merc A/S c/o TLK ejendomsadministration Balticagade 15, 1. sal. Postboks 5071 8000 Århus C CVR-nr.: 47 23 82 18 Stiftet: 3. august 1973 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016 |
| Bestyrelse | Gabriel Rohde, formand Preben Kjær Pedersen Lena K. S. Rohde Trine Jytte Kjær Pedersen |
| Direktion | Preben Kjær Pedersen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C Danske Bank Kannikegade 4-6 8000 Aarhus C |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Merc A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. august 2016

Direktion

Preben Kjær Pedersen

Bestyrelse

Gabriel Rohde
Formand

Preben Kjær Pedersen

Lena K. S. Rohde

Trine Jytte Kjær Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Merc A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Merc A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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

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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 22. august 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 2 boligejendomme og 3 udlejede beboelseslejligheder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommene til dagsværdi samt værdiregulering af prioritetsgæld til kursværdi.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Merc A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en DCF-model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder og andre værdipapirer måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder og andre værdipapirer måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder og andre værdipapirer overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

For kapitalandele der ikke har aflagt 1. regnskab på statusdagen indregnes til kostpris.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.208.204 | 870.178 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -273.000 | -277.686 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 3.221.719 | 1.572.160 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd..... | | -27.971 | -105.016 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4.128.952 | 2.059.636 |
| Indtægter af værdipapirer..... | | 1.186.461 | 1.001.432 |
| Finansielle indtægter..... | | 192.725 | 352.946 |
| Finansielle omkostninger..... | | -320.609 | -384.884 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 5.187.529 | 3.029.130 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -976.966 | -567.451 |
| ÅRETS RESULTAT | | 4.210.563 | 2.461.679 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for året..... | | 800.000 | 700.000 |
| Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode..... | | 635.467 | 735.484 |
| Overført resultat..... | | 2.775.096 | 1.026.195 |
| I ALT | | 4.210.563 | 2.461.679 |

BALANCE 30. APRIL

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 51.929.500 | 48.576.124 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 51.929.500 | 48.576.124 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder..... | | 2.000.000 | 0 |
| Andre værdipapirer..... | | 8.171.308 | 7.436.781 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 10.171.308 | 7.436.781 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 62.100.808 | 56.012.905 |
| Andre tilgodehavender..... | | 4.816.720 | 6.249.140 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 43.879 | 26.579 |
| Tilgodehavender..... | | 4.860.599 | 6.275.719 |
| Likvider..... | | 37.171 | 406.216 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 4.897.770 | 6.681.935 |
| AKTIVER..... | | 66.998.578 | 62.694.840 |

BALANCE 30. APRIL

| PASSIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Aktiekapital..... | | 5.500.000 | 5.500.000 |
| Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode..... | | 6.536.605 | 5.901.138 |
| Overført overskud..... | | 20.168.074 | 17.392.978 |
| Forslag til udbytte..... | | 800.000 | 700.000 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 33.004.679 | 29.494.116 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 8.081.112 | 7.308.726 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 8.081.112 | 7.308.726 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 24.195.496 | 24.370.823 |
| Modtagne forudbetalinger..... | | 521.336 | 505.469 |
| Huslejedeposita..... | | 505.324 | 491.932 |
| Selskabsskat..... | | 204.578 | 181.804 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 25.426.734 | 25.550.028 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 6 | 205.000 | 205.000 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 16.866 | 56.897 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 13.608 | 14.245 |
| Selskabsskat..... | | 181.804 | 0 |
| Anden gæld..... | | 68.775 | 65.828 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 486.053 | 341.970 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 25.912.787 | 25.891.998 |
| PASSIVER..... | | 66.998.578 | 62.694.840 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Ejerforhold | 9 | | |

NOTER

| | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. | Note |
|--|--|----------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Løn og gager | 273.000 | 277.388 | |
| | 0 | 298 | |
| | 273.000 | 277.686 | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 204.580 | 145.560 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 772.386 | 392.926 | |
| Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats..... | 0 | 28.965 | |
| | 976.966 | 567.451 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. maj 2015..... | | 18.068.553 | |
| Tilgang..... | | 131.657 | |
| Kostpris 30. april 2016..... | | 18.200.210 | |
| | | | |
| Opskrivninger 1. maj 2015..... | | 30.507.571 | |
| Årets opskrivninger | | 3.221.719 | |
| Opskrivninger 30. april 2016..... | | 33.729.290 | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016..... | | 51.929.500 | |
| | | | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | Kapitalandele i associerede virksomheder | Andre værdipapirer | |
| Kostpris 1. maj 2015..... | 0 | 1.061.832 | |
| Tilgang..... | 2.000.000 | 0 | |
| Kostpris 30. april 2016..... | 2.000.000 | 1.061.832 | |
| | | | |
| Opskrivninger 1. maj 2015..... | 0 | 6.374.980 | |
| Udloddet resultat | 0 | -451.965 | |
| Årets opskrivninger | 0 | 1.186.461 | |
| Opskrivninger 30. april 2016..... | 0 | 7.109.476 | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016..... | 2.000.000 | 8.171.308 | |

NOTER

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

| Navn og hjemsted | Egenkapital | Årets resultat | Stemme- og ejerandel |
|--|-------------|----------------|----------------------|
| PROF invest A/S, Aarhus stiftet 2/12-2015..... | 6.000.000 | 0 | 33 % |

Egenkapital

5

| | Aktiekapital | Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
|--|------------------|---|-------------------|---------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. maj 2015..... | 5.500.000 | 5.901.138 | 17.392.978 | 700.000 | 29.494.116 |
| Betalt udbytte..... | | | | -700.000 | -700.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 635.467 | 2.775.096 | 800.000 | 4.210.563 |
| Egenkapital 30. april 2016..... | 5.500.000 | 6.536.605 | 20.168.074 | 800.000 | 33.004.679 |

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------------------|------------------|
| Aktiekapital | | |
| Aktiekapitalen er fordelt således: | | |
| A-aktier, 11.000 stk. a nom. 500 kr..... | 5.500.000 | 5.500.000 |
| | 5.500.000 | 5.500.000 |

Langfristede gældsforpligtelser

6

| | 1/5 2015 gæld i alt | 30/4 2016 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter... | 24.575.823 | 24.276.617 | 205.000 | 23.250.000 |
| Modtagne forudbetalinger..... | 505.469 | 521.336 | 0 | 521.336 |
| Huslejedeposita..... | 491.932 | 505.324 | 0 | 505.324 |
| Selskabsskat..... | 181.804 | 204.578 | 0 | 0 |
| | 25.755.028 | 25.507.855 | 205.000 | 24.276.660 |

Eventualposter mv.

7

Ingen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansieringsinstitutter, 8.196 tkr., er der givet pant i ejendommen beliggende Steen Billes Gade 12, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 13.428 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansieringsinstitutter, 12.520 tkr., er der givet pant i ejendommen beliggende Romsdalsgade 3-5, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 28.350 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansieringsinstitutter, 3.972 tkr., er der givet pant i ejendomme beliggende på Fredericiagade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 10.151 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.450 tkr., med pant i selskabets grunde og bygninger. Disse er fordelt således: Steen Billes Gade 300 tkr., bogført værdi udgør 13.428 tkr. Romsdalsgade 3.000 tkr., bogført værdi udgør 28.350 tkr., Fredericiagade 1.150 tkr., bogført værdi udgør 10.151 tkr.

Disse ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ejerforhold**9**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen:

Gabriel Rohde
Henriettevej 31, 2920 Charlottenlund

Preben Kjær Pedersen
Marselis Boulevard 34, 10. sal, 8000 Århus C

Lena K. S. Rohde
Henriettevej 31, 2920 Charlottenlund