REVISION OG RÅDGIVNING
PLUS LIDT MERE

Merkur Ejendomme ApS

Årsrapport for perioden
1. oktober 2023 til 30. september 2024

Stationsgade 27
8240 Risskov

CVR-nr. 32 14 27 61

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. januar 2025

Per Dokkedahl
dirigent

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 21. januar 2025

Direktion

Per Dokkedahl
direktør

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Merkur Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Merkur Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Århus, den 21. januar 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
mne28702

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Selskabsoplysninger

Selskabet	Merkur Ejendomme ApS Stationsgade 27 8240 Risskov	
	CVR-nr.:	32 14 27 61
	Regnskabsperiode:	1. oktober 2023 - 30. september 2024
	Hjemsted:	Aarhus
Direktion	Per Dokkedahl, direktør	
Tilknyttede virksomheder	Merkur Ejendomme Holding ApS	
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Haslegårdsvej 8-12 8210 Aarhus V	

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og drift af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør kr. 323.963.010. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er baseret på en afkast baseret model, hvorfor den regnskabsmæssige værdi er forbundet med usikkerhed. Der henvises til den anvendte regnskabspraksis vedrørende den anvendte metode.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 3.861.020, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 75.157.450.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Virksomheden forventer en forsat postiv udvikling i årets resultat. Som følge af den forventede udvikling i rentenivauet samt fald i forrentningskravet, forventes ligeledes en stigning i dagsværdien på investeringsejendommen.

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Merkur Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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.

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

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.

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en afkast baseret model. 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 ejendommenes 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 ejendommenes placering. Der er primært tale om boligejendomme, hvor enkelte ejendomme har erhverv i gadeniveau. En enkelt ejendom er 100% erhverv.

Boligejendomme:

Aarhus centrum: 10 ejendomme til en samlet dagsværdi på t.kr. 236.113. Gennemsnitligt afkastkrav på 3,25%-4,50%. Samlede leje t.kr. 10.106 og vedligeholdelse t.kr. 798.
Øvrig Aarhus: 2 ejendomme til en samlet dagsværdi på t.kr. 10.000. Gennemsnitligt afkastkrav på 4,75-5,04%. Samlede leje t.kr. 617 og vedligeholdelse t.kr. 30 og t.kr. 20.
Randers: 2 ejendomme til en samlet dagsværdi på t.kr. 9.950. Gennemsnitligt afkastkrav på 4,50-5,50%. Samlede leje t.kr. 815 og vedligeholdelse t.kr. 213.
Aalborg centrum: 3 ejendomme til en samlet dagsværdi på t.kr. 62.500. Gennemsnitlig afkastkrav på 4,20-4,50%. 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 8,35%. Samlede leje t.kr. 508 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.

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

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.

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Huslejeindtægter		**15.847.446**	**15.208.967**
Driftsomkostninger ejendomme		-5.123.325	-4.311.287
Andre eksterne omkostninger		-547.155	-642.420
Bruttoresultat		**10.176.966**	**10.255.260**
Personaleomkostninger	1	-296.694	-232.642
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**9.880.272**	**10.022.618**
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	0	-22.775.000
Resultat før finansielle poster		**9.880.272**	**-12.752.382**
Finansielle indtægter		94.847	81.566
Finansielle omkostninger	3	-5.559.886	-4.669.388
Resultat før skat		**4.415.233**	**-17.340.204**
Skat af årets resultat		-554.213	3.589.196
Årets resultat		**3.861.020**	**-13.751.008**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.861.020	-13.751.008
		3.861.020	**-13.751.008**

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Balance 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	323.963.010	302.850.000
Materielle anlægsaktiver		**323.963.010**	**302.850.000**
Andre tilgodehavender	5	604.735	2.488.669
Finansielle anlægsaktiver		**604.735**	**2.488.669**
Anlægsaktiver i alt		**324.567.745**	**305.338.669**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		615	0
Andre tilgodehavender		24.019	518
Periodeafgrænsningsposter		300.630	260.183
Tilgodehavender		**325.264**	**260.701**
Likvide beholdninger		**292.582**	**170.447**
Omsætningsaktiver i alt		**617.846**	**431.148**
Aktiver i alt		**325.185.591**	**305.769.817**

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Balance 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		74.907.450	72.930.365
Egenkapital		**75.157.450**	**73.180.365**
Hensættelse til udskudt skat		25.758.818	25.380.649
Hensatte forpligtelser i alt		**25.758.818**	**25.380.649**
Gæld til realkreditinstitutter		187.614.207	171.112.356
Selskabsskat		176.044	908.952
Langfristede gældsforpligtelser	6	**187.790.251**	**172.021.308**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.095.592	1.492.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser		324.381	229.327
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.323.921	25.454.037
Selskabsskat		908.952	2.234.380
Anden gæld		5.826.226	5.713.517
Periodeafgrænsningsposter		0	63.830
Kortfristede gældsforpligtelser		**36.479.072**	**35.187.495**
Gældsforpligtelser i alt		**224.269.323**	**207.208.803**
Passiver i alt		**325.185.591**	**305.769.817**
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	250.000	72.930.364	73.180.364
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-1.883.934	-1.883.934
Årets resultat	0	3.861.020	3.861.020
Egenkapital 30. september 2024	**250.000**	**74.907.450**	**75.157.450**

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Noter

		2023/24 kr.	2022/23 kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	245.313	194.376
	Andre omkostninger til social sikring	3.683	2.554
	Andre personaleomkostninger	47.698	35.712
		296.694	**232.642**
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2	**Værdiregulering af investeringsejendomme**		
	Værdireguleringer af bolig investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav (boligejendomme)	0	-22.775.000
	Værdiregulering investeringsejendomme	**0**	**-22.775.000**
		0	**-22.775.000**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	835.504	814.523
	Andre finansielle omkostninger	4.600.924	3.787.612
	Låneomkostninger og kurstab	123.458	67.253
		5.559.886	**4.669.388**

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	185.483.423
Tilgang i årets løb	21.113.000
Kostpris 30. september 2024	206.596.423
Opskrivninger 1. oktober 2023	117.366.587
Opskrivninger 30. september 2024	117.366.587
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	**323.963.010**

5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. oktober 2023	2.488.669
Ændring af renteswap til dagsværdi	-1.883.934
Kostpris 30. september 2024	604.735
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	**604.735**

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	171.112.356	187.614.207	2.095.592	180.595.870
Selskabsskat	908.952	176.044	0	0
	172.021.308	**187.790.251**	**2.095.592**	**180.595.870**

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Merkur Ejendomme Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2024 eller senere.

8 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. 30.000)
t.kr. 10.000 i ejendommen Absalonsgade 47 (regnskabsmæssig værdi t.kr. 12.500)
t.kr. 3.500 i ejendommen Norsgade 1 (regnskabsmæssig værdi t.kr. 47.000).

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er stillet skadesløsbrev:
t.kr. 2.000 i ejendommen Søren Møllersgade 32 (regnskabsmæssig værdi t.kr. 9.500).

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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 2024 er t.kr. 605.

Selskabet har herudover indgået en aftale om renteloft. Den samlede kontraktsum udgør t.kr. 20.000 med udløb i 2024. Markedsværdien pr. 30. september 2024 er positiv med t.kr. 3.

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

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

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
2025-01-21 14:51:39 UTC

Kristian Stenholm Koch
Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 44528045
Statsautoriseret revisor
Serienummer: dd5c8ec6-9041-44b7-99d1-55fdc5215106
IP: 80.197.xxx.xxx
2025-01-21 14:58:06 UTC

Per Dokkedahl
Dirigent
Serienummer: 2bdf09a3-3d6e-438f-924e-5661b0ca931e
IP: 62.242.xxx.xxx
2025-01-22 09:33:06 UTC

Penneo dokumentnøgle: IQYGE-2253Z-8DADG-EUNKK-LH7TC-QEVEF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter