

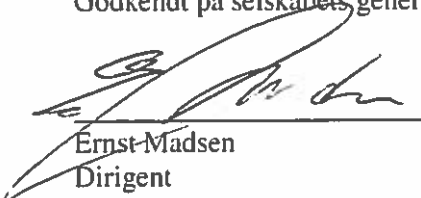
*MEMO Rønne ApS
Åkirkebyvej 50
3700 Rønne*

CVR-nummer: 10031818

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 til 31. december 2017*

(46. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *29/5* 2018



Ernst Madsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis 9

Resultatopgørelse 12

Balance 13

Noter 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for MEMO Rønne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

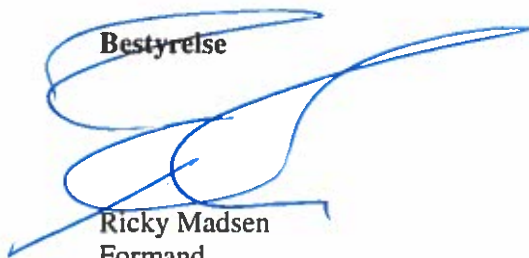
Rønne, den 21/4 2018

Direktion



Ernst Madsen

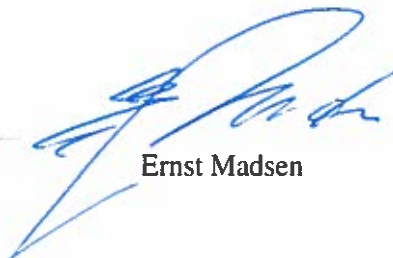
Bestyrelse



Ricky Madsen
Formand



Karolina Madsen



Ernst Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i MEMO Rønne ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MEMO Rønne ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Rønne, den 21/4 2018

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Ole Bonderup
registreret revisor
mne34293
FSR - danske revisorer



Anders Kofod
statsautoriseret revisor
mne7399
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MEMO Rønne ApS Åkirkebyvej 50 3700 Rønne
	Telefon: 56 93 24 65 E-mail: ernst@garant.nu
	CVR-nr.: 10 03 18 18 Stiftet: 20. september 1972 Kommune: Bornholms Regionskommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ricky Madsen, formand Karolina Madsen Ernst Madsen
Direktion	Ernst Madsen
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne
Revisor	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
Revisorteam	Ole Bonderup Anders Kofoed Kate Petersen

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets forretningsområde er formueadministration og udlejning og administration af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 1.832 hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er væsentligt påvirket af positiv udvikling i værdien af selskabets kapitalandele.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 28.171 og en egenkapital på t.kr. 8.343.

Egenkapitalen er i regnskabsåret påvirket positivt med t.kr. 123 som følge af dagsværdiregulering af renteswap.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2018

Aktiviteten i 2018 forventes uændret med positivt afkast.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for MEMO Rønne ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked samt ejerandel i Commercial Real Estate Denmark P/S, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres for værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked på grundlag af den senest noterede salgskurs og for ejerandel i Commercial Real Estate Denmark P/S til indre værdi i henhold til selskabets årsrapport, med måling af ejendomme til dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.833.419	1.865
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-354.274	-354
DRIFTSRESULTAT	1.479.145	1.511
Andre finansielle indtægter	1.707.713	1.831
Andre finansielle omkostninger	-860.510	-524
RESULTAT FØR SKAT	2.326.348	2.818
2 Skat af årets resultat.....	-494.053	-530
ÅRETS RESULTAT	1.832.295	2.288
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000
Overført resultat.....	832.295	1.288
DISPONERET I ALT	1.832.295	2.288

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	15.641.360	15.996
Materielle anlægsaktiver	15.641.360	15.996
ANLÆGSAKTIVER	15.641.360	15.996
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	72.450	71
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.524	15
Selskabsskat.....	93.660	0
Tilgodehavender	179.634	86
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.180.070	11.142
Værdipapirer og kapitalandele	12.180.070	11.142
Likvide beholdninger	169.787	1.137
OMSÆTNINGSAKTIVER	12.529.491	12.365
AKTIVER	28.170.851	28.361

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	550.000	550
Overført resultat.....	6.792.684	5.837
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000
4 EGENKAPITAL.....	8.342.684	7.387
Hensættelse til udskudt skat	1.318.344	1.076
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.318.344	1.076
Prioritetsgæld.....	6.552.598	7.274
Kreditinstitutter	9.998.403	10.383
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	16.551.001	17.657
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.043.585	1.019
Selskabsskat.....	0	151
Anden gæld.....	885.537	1.041
Periodeafgrænsningsposter.....	29.700	30
Kortfristede gældsforpligtelser	1.958.822	2.241
GÆLDSFORPLIGTELSER	18.509.823	19.898
PASSIVER	28.170.851	28.361
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

NOTER

	2017	2016 kr. 1000
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning bygninger.....	354.274	354
	<u>354.274</u>	<u>354</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	242.285	176
Skat af årets resultat.....	251.768	354
	<u>494.053</u>	<u>530</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		18.563.642
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2017		<u>18.563.642</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-2.568.008
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger.....		-354.274
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		<u>-2.922.282</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		<u>15.641.360</u>

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital					
Virksomhedskapital.....	550.000	0	0	0	550.000
Overført resultat	5.837.438	122.951	0	832.295	6.792.684
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0	-1.000.000	1.000.000	1.000.000
	<u>7.387.438</u>	<u>122.951</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>1.832.295</u>	<u>8.342.684</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.920.551	7.205.002	652.404	3.938.951
Kreditinstitutter	10.756.195	10.389.584	391.181	842.059
	<u>18.676.746</u>	<u>17.594.586</u>	<u>1.043.585</u>	<u>4.781.010</u>

6 Eventualposter mv. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap med Danske Bank der indregnes til dagsværdi. Dagsværdireguleringer indregnes direkte på egenkapitalen. Swappen afdækker renterisikoen på selskabet prioritetsgæld der består af Cibo6 lån i Realkredit Danmark. Swappen sikrer en fast rente på 2,17% på hele lånet. Swappen reduceres i takt med afviklingen af prioritetsgælden og udløber i 2028.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i BEM-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (BEM Holding ApS, CVR-nr. 21 69 04 49). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

2017 2016
kr. 1000

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement i Danske Bank er deponeret ejerpantebrev t.kr. 2.100 i selskabets kontor og forretningsejendomme Åkirkebyvej 50, Rønne.

Tilsikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 7.205 er lyst pant i ejendommen Åkirkebyvej 50, Rønne med tkr. 10.498.

Den bogførte værdi af Åkirkebyvej 50, Rønne udgjorde pr. 31. december 2017 t.kr. 15.641

8 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af kapitalen:

BEM Holding ApS
Søndre Alle 41
3700 Rønne.