

Mem Ejendomme ApS

**Kirstinehøj 69
2770 Kastrup
CVR-nr. 35 04 92 82**

**Årsrapport for 2023
(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. juni 2024

Morten Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
1. januar - 31. december 2023	
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Mem 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 18. juni 2024

Direktion

Morten Jørgensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Mem Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Mem Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. juni 2024

M2&Co.
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
mne33231

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mem Ejendomme ApS
Kirstinehøj 69
2770 Kastrup

CVR-nr.: 35 04 92 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 28. februar 2013

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Tårnby

Direktion

Morten Jørgensen, direktør

Revisor

M2&Co.
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Købmagergade 67, 2. tv
1150 København K

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. juni 2024 på selskabets
adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 229.351, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 726.597.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mem Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder ejendomsomkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme måles ved første måling til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af dagsværdien på investeringsejendomme anvendes en afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendommenes værdi tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. I tilfælde af forhold som eksemplevis udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje korrigeres sådanne forhold i den afkastbaseret model.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste		359.322	348.745
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>-253.300</u>
Resultat før finansielle poster		359.322	95.445
Finansielle indtægter	2	31.158	14.360
Finansielle omkostninger	3	<u>-95.385</u>	<u>-174.367</u>
Resultat før skat		295.095	-64.562
Skat af årets resultat	4	<u>-65.744</u>	<u>14.204</u>
Årets resultat		<u>229.351</u>	<u>-50.358</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>229.351</u>	<u>-50.358</u>
		<u>229.351</u>	<u>-50.358</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		551.650	430.492
Andre tilgodehavender		<u>9.055</u>	<u>9.096</u>
Tilgodehavender		<u>560.705</u>	<u>439.588</u>
Likvide beholdninger		<u>406.458</u>	<u>872.924</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>967.163</u>	<u>1.312.512</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.467.163</u></u>	<u><u>4.812.512</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>646.597</u>	<u>417.245</u>
Egenkapital		<u>726.597</u>	<u>497.245</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>246.803</u>	<u>225.257</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>246.803</u>	<u>225.257</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.285.353	3.969.992
Deposita		<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.375.353</u>	<u>4.059.992</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	10.000
Selskabsskat		44.198	19.976
Anden gæld		<u>62.212</u>	<u>42</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>118.410</u>	<u>30.018</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.493.763</u>	<u>4.090.010</u>
Passiver i alt		<u>4.467.163</u>	<u>4.812.512</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	1		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital primo	80.000	417.246	497.246
Årets resultat	0	229.351	229.351
Egenkapital ultimo	80.000	646.597	726.597

Noter

	<u>2023</u>	
1 Oplysning om dagsværdi		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>3.500.000</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>31.158</u>	<u>14.360</u>
	<u>31.158</u>	<u>14.360</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	95.385	166.484
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>7.883</u>
	<u>95.385</u>	<u>174.367</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	44.198	19.976
Årets udskudte skat	<u>21.546</u>	<u>-34.180</u>
	<u>65.744</u>	<u>-14.204</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris primo	<u>3.328.449</u>
Kostpris ultimo	<u>3.328.449</u>
Opskrivninger primo	<u>171.551</u>
Opskrivninger ultimo	<u>171.551</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>3.500.000</u></u>

Investeringsejendomme består af 1 investeringsejendom beliggende i Kastrup. Ejendommen er udlejet til flere håndværkere, som har hovedkontor på adressen.

Ejendommen værdisættes årligt ud fra en afkastbaseret model under hensyn til respektive markedspriser på sammenlignelige ejendomme i området. Måling af dagsværdi efter den afkastbaseret model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og udgifter m.fl. som beskrevet i anvendt regnskabspraksis.

De væsentligste centrale forudsætninger ved opgørelse af dagsværdien er følgende:

Udlejningsprocent erhverv: 100%

Afkastkrav erhverv: 6,25%

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.285.353</u>	<u>3.969.992</u>
Langfristet del	3.285.353	3.969.992
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>3.285.353</u></u>	<u><u>3.969.992</u></u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
Langfristet del	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har en verserende sag med Tårnby Kommune, som afventer behandling i Nævnenes Hus. Sagen forventes vundet, og der er således ikke indregnet yderligere udgifter i forbindelse hermed.

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Elmo Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.100, der giver pant i investeringsejendommen, som er indregnet til kr. 3.500. Heraf er ejerpantebreve deponeret til selskabet selv. Selskabet har ingen gæld i ejendommen.