

Mem Ejendomme ApS

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

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. august 2020

Morten Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
1. januar - 31. december 2019	
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

København, den 28. juni 2020

Direktion

Morten Jørgensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Mem Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mem Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. juni 2020

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33231

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Mem Ejendomme ApS
Kirstinehøj 69
2770 Kastrup

CVR-nr.: 35 04 92 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 28. februar 2013

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Tårnby

Direktion

Morten Jørgensen, direktør

Revisor

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Indiakaj 6
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 48.045, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 190.045.

Der er afgivet en tilbagetrædelseserklæring fra tilknyttede virksomheder overfor lånet på t.kr. 3.489.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning 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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder ejendomsomkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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

Installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Installationer	10 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme måles ved første måling til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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

Ved beregning af dagsværdien på investeringsejendomme anvendes en afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendommens værdi tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. I tilfælde af forhold som eksemplvis 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.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste		104.527	101.096
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-30.219	-22.101
Resultat før finansielle poster		74.308	78.995
Finansielle indtægter		2.213	2.126
Finansielle omkostninger	2	-137.990	-132.919
Resultat før skat		-61.469	-51.798
Skat af årets resultat	3	13.424	30.709
Årets resultat		-48.045	-21.089
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-48.045	-21.089
		-48.045	-21.089

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktiver			
Investerings-ejendomme		2.772.960	2.772.960
Installationer		<u>192.777</u>	<u>141.821</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.965.737</u>	<u>2.914.781</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.965.737</u>	<u>2.914.781</u>
Andre tilgodehavender		131.530	54.318
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>26.092</u>	<u>25.136</u>
Tilgodehavender		<u>157.622</u>	<u>79.454</u>
Likvide beholdninger		<u>312.621</u>	<u>374.468</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>470.243</u>	<u>453.922</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.435.980</u></u>	<u><u>3.368.703</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-270.045	-222.000
Egenkapital	5	-190.045	-142.000
Hensættelse til udskudt skat		103.264	90.596
Hensatte forpligtelser i alt		103.264	90.596
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.488.724	3.376.305
Anden gæld		34.037	13.802
Deposita		0	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.522.761	3.420.107
Gældsforpligtelser i alt		3.522.761	3.420.107
Passiver i alt		3.435.980	3.368.703
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets drift er ikke forbundet med særlige eller usædvanlige risici. Selskabets drift i det forgangne regnskabsår har været påvirket af et negativt resultat for driften. Ledelsen forventer at resultatet i det kommende år vil forbedre indtjeningen og derved forbedre likviditeten i selskabet.

Selskabsdeltagerne har afgivet tilbagetrædelses- og størreerklæring for selskabets øvrige kreditorer.

Erklæringen er gældende indtil 30. juni 2021. Ledelsen forventer, at selskabets aktiviteter på baggrund heraf kan fortsætte. På baggrund af ovennævnte forhold er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	137.556	132.920
Andre finansielle omkostninger	<u>434</u>	<u>-1</u>
	<u>137.990</u>	<u>132.919</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-26.092	-25.136
Årets udskudte skat	12.668	13.552
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-19.125</u>
	<u>-13.424</u>	<u>-30.709</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Installationer
Kostpris primo	2.772.960	221.014
Tilgang i årets løb	0	81.175
Kostpris ultimo	<u>2.772.960</u>	<u>302.189</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	79.193
Årets afskrivninger	0	30.219
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>109.412</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.772.960</u>	<u>192.777</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: 6,00%

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	80.000	-222.000	-142.000
Årets resultat	0	-48.045	-48.045
Egenkapital ultimo	80.000	-270.045	-190.045

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 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 (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.