

Mem Ejendomme ApS

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

**Årsrapport for 2022
(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. juni 2023

Morten Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
1. januar - 31. december 2022	
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 28. juni 2023

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 2022 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 FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 28. juni 2023

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 2022
	Stiftet: 28. februar 2013
	Regnskabsår: 10. regnskabsår
	Hjemsted: Tårnby
Direktion	Morten Jørgensen, direktør
Revisor	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 28. juni 2023 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 2022 udviser et underskud på kr. 50.358, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 497.245.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

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.

Direkte omkostninger

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

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 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.

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 eksempelvis 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste		348.745	333.071
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-253.300	564.482
Resultat før finansielle poster		95.445	897.553
Finansielle indtægter	2	14.360	9.244
Finansielle omkostninger	3	-174.367	-152.814
Resultat før skat		-64.562	753.983
Skat af årets resultat	4	14.204	-165.856
Årets resultat		<u>-50.358</u>	<u>588.127</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-50.358	588.127
		<u>-50.358</u>	<u>588.127</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<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		430.492	326.132
Andre tilgodehavender		<u>9.096</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>439.588</u>	<u>326.132</u>
Likvide beholdninger		<u>872.924</u>	<u>956.575</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.312.512</u>	<u>1.282.707</u>
Aktiver i alt		<u>4.812.512</u>	<u>4.782.707</u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		417.245	467.603
Egenkapital	6	497.245	547.603
Hensættelse til udskudt skat		225.257	259.437
Hensatte forpligtelser i alt		225.257	259.437
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.969.992	3.781.156
Deposita		90.000	90.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.059.992	3.871.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Selskabsskat		19.976	22.352
Anden gæld		42	72.159
Kortfristede gældsforpligtelser		30.018	104.511
Gældsforpligtelser i alt		4.090.010	3.975.667
Passiver i alt		4.812.512	4.782.707
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	80.000	467.603	547.603
Årets resultat	0	-50.358	-50.358
Egenkapital ultimo	80.000	417.245	497.245

Noter

	<u>2022</u>	
1 Oplysning om dagsværdi		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-253.300</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>3.500.000</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>14.360</u>	<u>9.244</u>
	<u>14.360</u>	<u>9.244</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	166.484	146.864
Andre finansielle omkostninger	<u>7.883</u>	<u>5.950</u>
	<u>174.367</u>	<u>152.814</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	19.976	22.352
Årets udskudte skat	<u>-34.180</u>	<u>143.504</u>
	<u>-14.204</u>	<u>165.856</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris primo	3.075.149
Tilgang i årets løb	<u>253.300</u>
Kostpris ultimo	<u>3.328.449</u>
Opskrivninger primo	424.851
Årets opskrivninger	<u>-253.300</u>
Opskrivninger ultimo	<u>171.551</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</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: 6,00%

Noter

6 Egenkapital

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.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	3.969.992	3.781.156
Langfristet del	3.969.992	3.781.156
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	3.969.992	3.781.156
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	90.000	90.000
Langfristet del	90.000	90.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	90.000	90.000

8 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.

9 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.