



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

MEMH EJENDOMME APS
ÆBLEPARKEN 22, 5464 BRENDERUP FYN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2019

Erik Møller Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MEMH Ejendomme ApS Æbleparken 22 5464 Brenderup Fyn
	CVR-nr.: 37 79 00 87 Stiftet: 8. april 2016 Hjemsted: Brenderup Fyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erik Møller Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Nordfyns Bank Adelgade 49 5400 Bogense

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for MEMH 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brenderup Fyn, den 23. juni 2019

Direktion:

Erik Møller Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i MEMH Ejendomme ApS

Konklusion med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MEMH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets tilgodehavende i søsterselskabet, Møllers Pelse ApS, på 3,7 mio. kr. er forbundet med stor usikkerhed, om debitor kan betale dette tilgodehavende.

Vi har ikke kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet bevis for den indregnede værdi af tilgodehavendet ved Møllers Pelse ApS på 3,7 mio. kr. pr. 31. december 2018, idet søsterselskabet er nødlidende. Som følge heraf har vi ikke været i stand til at afgøre, om eventuelle ændringer af dette beløb er nødvendigt.

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 23. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Bonde Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32055

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Særlige risici

Selskabet indgår i koncernen under MEMH Holding ApS. I koncernen er der et datterselskab, Møllers Pelse ApS, der er meget nødlidende. Selskabet kautionerer jf. beskrivelsen i noten omkring pantsætninger og sikkerhedsstillelser for det samlede engagement med banken.

Det er ledelsens opfattelse, at dette selskab er going concern, da selskabet også vil kunne fortsætte på egen hånd, men at der er en usikkerhed i relation til kautionen.

Yderligere informationer omkring det nødlidende selskab, Møllers Pelse ApS, kan findes i dette selskabs årsrapport for 2018.

Selskabet har tilgodehavende ved søsterselskab, Møllers Pelse ApS, på i alt 3,7 mio. kr. Søsterselskabet er nødlidende og der er usikkerhed om værdien af tilgodehavendet.

Selskabets grunde og bygninger er værdisat ud fra, at der sker udlejning. Der er indgået lejekontrakt, men såfremt lejer ikke kan overholde sine forpligtelser og de ikke kan udlejes til anden side, så kan værdien af grunde og bygninger være forbundet med en vis usikkerhed.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.389.877	2.502.975
Af- og nedskrivninger.....		-988.065	-987.446
DRIFTSRESULTAT		1.401.812	1.515.529
Andre finansielle indtægter.....	1	106.966	76.562
Andre finansielle omkostninger.....	2	-760.961	-885.205
RESULTAT FØR SKAT		747.817	706.886
Skat af årets resultat.....	3	-87.676	-181.905
ÅRETS RESULTAT		660.141	524.981
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		660.141	524.981
I ALT		660.141	524.981

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		18.114.230	18.901.445
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		401.700	602.550
Materielle anlægsaktiver.....	4	18.515.930	19.503.995
ANLÆGSAKTIVER.....		18.515.930	19.503.995
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	275.418
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.774.006	2.664.238
Tilgodehavender.....		3.774.006	2.939.656
Likvide beholdninger.....		0	247.474
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.774.006	3.187.130
AKTIVER.....		22.289.936	22.691.125
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		7.994.137	7.333.996
EGENKAPITAL.....	5	8.119.137	7.458.996
Hensættelse til udskudt skat.....		334.496	435.250
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		334.496	435.250
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.241.414	2.482.648
Banklån.....		8.787.037	9.669.782
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	11.028.451	12.152.430
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.496.232	1.564.071
Gæld til pengeinstitutter.....		69.995	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		756.718	535.195
Selskabsskat.....		188.430	192.418
Anden gæld.....		276.477	332.765
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.807.852	2.644.449
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.836.303	14.796.879
PASSIVER.....		22.289.936	22.691.125
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
Andre finansielle indtægter			1		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	106.966	76.562			
	106.966	76.562			
Andre finansielle omkostninger			2		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder.....	29.105	8.331			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	731.856	876.874			
	760.961	885.205			
Skat af årets resultat			3		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	188.430	192.418			
Regulering af udskudt skat.....	-100.754	-10.513			
	87.676	181.905			
Materielle anlægsaktiver			4		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2018.....	21.243.359	1.205.100			
Kostpris 31. december 2018.....	21.243.359	1.205.100			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	2.341.914	602.550			
Årets afskrivninger	787.215	200.850			
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	3.129.129	803.400			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	18.114.230	401.700			
Egenkapital			5		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt		
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	7.333.996	7.458.996		
Forslag til resultatdisponering.....		660.141	660.141		
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	7.994.137	8.119.137		
Langfristede gældsforpligtelser			6		
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.482.646	241.232	1.319.670	2.724.160	241.512
Banklån.....	10.042.037	1.255.000	2.026.137	10.992.341	1.322.559
	12.524.683	1.496.232	3.345.807	13.716.501	1.564.071

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MEMH HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Prioritetsgæld nom. 5.100.000 kr. er sikret ved pant i ejendomme - bogført værdi 18.114 tkr. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 11.050. tkr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.114 tkr

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders gæld til Nordfyns Bank. Kautionen er ubegrænset. Bankgælden i dattervirksomhederne udgør pr. 31.12.2018, 14.032 tkr. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring til Nordfyns Bank over for alt mellemværende med tilknyttede virksomheder - bogført værdi 2.753 tkr.

Usikkerhed ved going concern**9**

Selskabet indgår i koncernen under MEMH Holding ApS. I koncernen er det et datterselskab, Møllers Pelse ApS, der er meget nødlidende. Selskabet kautionerer jf. beskrivelsen i noten omkring pantsætninger og sikkerhedsstillelser for det samlede engagement med banken.

Det er ledelsens opfattelse, at dette selskab er going concern, da selskabet også vil kunne fortsætte på egen hånd, men at der er en usikkerhed i relation til kautionen.

Yderligere informationer omkring det nødlidende selskab, Møllers Pelse ApS, kan findes i dette selskabs årsrapport for 2018.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**10**

Selskabet har tilgodehavende ved søsterselskab, Møllers Pelse ApS, på i alt 3,7 mio. kr. Søsterselskabet er nødlidende og der er usikkerhed om værdien af tilgodehavendet.

Selskabets grunde og bygninger er værdisat ud fra, at der sker udlejning. Der er indgået lejekontrakt, men såfremt lejer ikke kan overholde sine forpligtelser og de ikke kan udlejes til anden side, så kan værdien af grunde og bygninger være forbundet med en vis usikkerhed.

Medarbejderforhold**11**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MEMH Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Husleje indregnes, jf. lejeaftaler og indregnes eksklusive moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder vedligehold, forbrug, ejendomsskatter, ejendomsforsikringer og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid
Bygninger.....	20 - 50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	6 år

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.