



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. september 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brenderup Fyn, den 22. september 2020

Direktion:

Erik Møller Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i MEMH Ejendomme ApS

Afkræftende konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MEMH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Af noten Usikkerhed ved going concern i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at det søsterselskab, Møllers Pelse ApS, der lejer den væsentligste ejendom, kan fortsætte driften. Koncernens bankforbindelse vil kun bekræfte deres engagement frem til 1. december 2020. Idet vi ikke har kunnet opnå bekræftelse for resten af 2020, må vi tage forbehold for going concern.

Årsregnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven ikke have været udarbejdet under hensyntagen til fortsat drift, og indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser burde have været ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Selskabets ejendom, der udlejet til nødlidende søsterselskab, er indregnet i balancen med 13,8 mio. kr. Ledelsen har ikke målt ejendomme til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end den bogførte værdi, hvilket ikke er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at nedskrive ejendommen, men vi kan ikke kvantificere nedskrivningen.

Selskabets tilgodehavender hos søsterselskabet Møllers Pelse ApS er indregnet i balancen med 3,7 mio. kr. Ledelsen har ikke målt tilgodehavendet nettorealiseringsværdi som følge af manglende nedskrivning af dette.

Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at nedskrive tilgodehavendet med 3,7 mio. kr. Årets resultat og egenkapital ville være blevet reduceret med 3,7 mio. kr.

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 afkræftende 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af manglende going concern mv. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag mangler omtale heraf.

Kolding, den 22. september 2020

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.

Selskabet udlejer den væsentligste ejendom til søsterselskabet, Møllers Pelse ApS. Det er en forudsætning for den fortsatte drift, at der opnås leje fra dette selskab. Der kan være usikkerhed omkring dette.

Yderligere informationer omkring det nødlidende selskab, Møllers Pelse ApS, kan findes i dette selskabs årsrapport for 2019.

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 | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.515.834 | 2.389.877 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -992.815 | -988.065 |
| DRIFTSRESULTAT | | 523.019 | 1.401.812 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 110.073 | 106.966 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -743.855 | -760.961 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -110.763 | 747.817 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | 22.399 | -87.676 |
| ÅRETS RESULTAT | | -88.364 | 660.141 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -88.364 | 660.141 |
| I ALT | | -88.364 | 660.141 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 17.322.265 | 18.114.230 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 200.850 | 401.700 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 17.523.115 | 18.515.930 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 17.523.115 | 18.515.930 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 3.732.388 | 3.774.006 |
| Tilgodehavender..... | | 3.732.388 | 3.774.006 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 3.732.388 | 3.774.006 |
| AKTIVER..... | | 21.255.503 | 22.289.936 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | | 7.905.773 | 7.994.137 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 8.030.773 | 8.119.137 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 306.509 | 334.496 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 306.509 | 334.496 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 2.000.147 | 2.241.414 |
| Banklån..... | | 8.311.752 | 8.787.037 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 10.311.899 | 11.028.451 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 6 | 1.441.267 | 1.496.232 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 61.906 | 69.995 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 24.000 | 20.000 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 979.185 | 756.718 |
| Selskabsskat..... | | 5.588 | 188.430 |
| Anden gæld..... | | 94.376 | 276.477 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.606.322 | 2.807.852 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 12.918.221 | 13.836.303 |
| PASSIVER..... | | 21.255.503 | 22.289.936 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Usikkerhed ved going concern | 9 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 10 | | |
| Medarbejderforhold | 11 | | |

NOTER

| | 2019 kr. | 2018 kr. | Note | | |
|---|--------------------------|---|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Andre finansielle indtægter | | | 1 | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 110.073 | 106.966 | | | |
| | 110.073 | 106.966 | | | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 34.037 | 29.105 | | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 709.818 | 731.856 | | | |
| | 743.855 | 760.961 | | | |
| Skat af årets resultat | | | 3 | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 5.588 | 188.430 | | | |
| Regulering af udskudt skat..... | -27.987 | -100.754 | | | |
| | -22.399 | 87.676 | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 | | |
| | | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | | |
| | Grunde og bygninger | | | | |
| Kostpris 1. januar 2019..... | 21.243.359 | 1.205.100 | | | |
| Kostpris 31. december 2019..... | 21.243.359 | 1.205.100 | | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019..... | 3.129.129 | 803.400 | | | |
| Årets afskrivninger | 791.965 | 200.850 | | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019..... | 3.921.094 | 1.004.250 | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..... | 17.322.265 | 200.850 | | | |
| Egenkapital | | | 5 | | |
| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt | | |
| Egenkapital 1. januar 2019..... | 125.000 | 7.994.137 | 8.119.137 | | |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -88.364 | -88.364 | | |
| Egenkapital 31. december 2019..... | 125.000 | 7.905.773 | 8.030.773 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 6 | | |
| | 31/12 2019 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2018 gæld i alt | Kortfristet del primo |
| Gæld til realkreditinstitutter... | 2.241.414 | 241.267 | 1.230.971 | 2.482.646 | 241.232 |
| Banklån..... | 9.511.752 | 1.200.000 | 6.500.000 | 10.042.037 | 1.255.000 |
| | 11.753.166 | 1.441.267 | 7.730.971 | 12.524.683 | 1.496.232 |

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 17.322 tkr. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 11.050. tkr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.322 tkr

Selskabet har kautioneret for søstervirksomheders gæld til Nordfyns Bank. Kautionen er ubegrænset. Bankgælden i dattervirksomhederne udgør pr. 31.12.2019, 12.420 tkr. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring til Nordfyns Bank over for alt mellemværende med tilknyttede virksomheder - bogført værdi 2.861tkr.

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.

Selskabet udlejer den væsentligste ejendom til søsterselskabet, Møllers Pelse ApS. Det er en forudsætning for den fortsatte drift, at der opnås leje fra dette selskab. Der kan være usikkerhed omkring dette.

Yderligere informationer omkring det nødlidende selskab, Møllers Pelse ApS, kan findes i dette selskabs årsrapport for 2019.

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 (2018: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MEMH Ejendomme ApS for 2019 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 acontoskatte.

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.