



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juli 2023

---

Erik Møller Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brenderup Fyn, den 1. juli 2023

Direktion:

---

Erik Møller Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i MEMH Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MEMH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 1. juli 2023

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.

Der er i regnskabsåret solgt en mindre ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en minkfarm, der tidligere har været udlejet til Møllers Pelse ApS, der har stået for produktionen af mink. Der er ikke længere lejeindtægter på 1,5 mio. kr. for denne farm.

Produktion af mink er blevet tvangslukket og der afventes udbetaling af erstatning for tvangslukning. MEMH Ejendomme ApS vil opnå erstatning som følgerhverv.

Det forventes, at der opnås en højere erstatning end de bogførte værdier, men der er usikkerhed omkring dette. Der er ikke indregnet en erstatning, idet erstatningen ikke kan opgøres pålideligt og det forventes først at kunne opgøres ved gennemgang fra minkkommission.

Der vil endvidere være refusion af mellempériodeomkostninger, dvs. afholdte omkostninger i forbindelse med minkvirksomhed i perioden fra 4. november 2020 og frem til udbetaling af erstatning. Omkostninger til renter og forsikringer er indregnet i regnskabet. Der kan være yderligere opkostninger, der vil blive refunderet, men disse kan ikke opgøres pålideligt.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling, men konsekvenserne har tvangslukningen er ikke endeligt kendt.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>1.565.286</b>	<b>1.529.725</b>
Af- og nedskrivninger.....		-778.897	-787.965
Andre driftsomkostninger.....	1	-33.997	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>752.392</b>	<b>741.760</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	251.663	174.270
Andre finansielle omkostninger.....	3	-841.727	-751.822
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>162.328</b>	<b>164.208</b>
Skat af årets resultat.....	4	-43.504	-6.340
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>118.824</b>	<b>157.868</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		118.824	157.868
<b>I ALT</b> .....		<b>118.824</b>	<b>157.868</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		14.468.378	15.746.335
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>14.468.378</b>	<b>15.746.335</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.468.378</b>	<b>15.746.335</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	6	6.116.112	5.817.290
Tilgodehavende refusion af omkostninger, mink.....		1.553.888	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.670.000</b>	<b>5.817.290</b>
Likvide beholdninger.....		2.232	258
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.672.232</b>	<b>5.817.548</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.140.610</b>	<b>21.563.883</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		8.053.680	7.934.857
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.178.680</b>	<b>8.059.857</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		299.328	287.667
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>299.328</b>	<b>287.667</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.276.343	1.517.385
Banklån.....		10.529.960	9.664.166
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>11.806.303</b>	<b>11.181.551</b>
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld.....		241.267	241.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.467	21.227
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.334.437	1.172.728
Selskabsskat.....		31.843	25.182
Anden gæld.....		229.285	574.404
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.856.299</b>	<b>2.034.808</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.662.602</b>	<b>13.216.359</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.140.610</b>	<b>21.563.883</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	7.934.856	8.059.856
Forslag til resultatdisponering.....		118.824	118.824
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>8.053.680</b>	<b>8.178.680</b>

## NOTER

			Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Selskabet har solgt en mindre ejendom, der er solgt med et tab på 34 tkr.			
Der er under andre driftsindtægter indregnet refusion af mellempriodeomkostninger, dvs. afholdte omkostninger i forbindelse med minkvirksomhed i perioden fra 4. november 2020 og frem til udbetaling af erstatning. Omkostninger til renter og forsikringer er indregnet i regnskabet.			
	2022	2021	
	kr.	kr.	
Tab på salg af ejendom.....	-33.997	0	
Refusion af mellempriodeomkostninger.....	1.553.888	0	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	251.663	174.270	
	<b>251.663</b>	<b>174.270</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	53.996	41.945	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	787.731	709.877	
	<b>841.727</b>	<b>751.822</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	31.843	25.182	
Regulering af udskudt skat.....	11.661	-18.842	
	<b>43.504</b>	<b>6.340</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		21.243.359	
Tilgang.....		50.625	
Afgang.....		-604.025	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>20.689.959</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		5.497.024	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-54.340	
Årets afskrivninger .....		778.897	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>6.221.581</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>14.468.378</b>	
<b>Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder</b>			<b>6</b>
Tilgodehavende ved tilknyttet virksomhed, vil blive betalt, når den har modtaget erstatning for nedlukning af minkvirksomhed fra staten. Denne kan være udover 1 år.			

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.517.610	241.267	311.275	1.758.652	
Banklån.....	10.529.960	0	5.300.000	9.664.166	
	<b>12.047.570</b>	<b>241.267</b>	<b>5.611.275</b>	<b>11.422.818</b>	

Afdragsprofil på banklån er sat i bero efter tvangslukning af mink. Der vil ske afdrag i takt med udbetaling af erstatninger.

### Eventualposter mv.

8

#### 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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

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

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Prioritetsgæld nom. 5.100 tkr. er sikret ved pant i ejendomme - bogført værdi 14.468 tkr. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.550. tkr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.468 tkr.

Selskabet har kautioneret for søstervirksomheders gæld til Nordfyns Bank. Kautionen er ubegrænset. Bankgælden i søstervirksomhederne udgør pr. 31.12.2022 i alt 22.047 tkr.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring til Nordfyns Bank over for alt mellemværende med tilknyttede virksomheder - bogført værdi 4.781 tkr.

### Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

Selskabet ejer en minkfarm, der tidligere har været udlejet til Møllers Pelse ApS, der har stået for produktionen af mink. Der er ikke længere lejeindtægter på 1,5 mio. kr. for denne farm.

Produktion af mink er blevet tvangslukket og der afventes udbetaling af erstatning for tvangslukning. MEMH Ejendomme ApS vil opnå erstatning som følge af hverv.

Det forventes, at der opnås en højere erstatning end de bogførte værdier, men der er usikkerhed omkring dette. Der er ikke indregnet en erstatning, idet erstatningen ikke kan opgøres pålideligt og det forventes først at kunne opgøres ved gennemgang fra minkkommission.

Der vil endvidere være refusion af mellempriodeomkostninger, dvs. afholdte omkostninger i forbindelse med minkvirksomhed i perioden fra 4. november 2020 og frem til udbetaling af erstatning. Omkostninger til renter og forsikringer er indregnet i regnskabet. Der kan være yderligere opmkostninger, der vil blive refunderet, men disse kan ikke opgøres pålideligt.

## NOTER

	2022	2021	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	11

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MEMH Ejendomme ApS for 2022 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

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid
Bygninger.....	20 - 50 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.

### 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 nettosalgspris 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.