



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juli 2021

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brenderup Fyn, den 2. juli 2021

Direktion:

Erik Møller Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i MEMH Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MEMH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 2. juli 2021

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

Jf. nedenstående afsnit er produktion af mink blevet tvangslukket i november 2020.

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

Finansielle risici

Selskabet ejer en minkfarm, der tidligere har været udlejet til Møllers Pelse ApS, der har stået for produktionen af mink. Produktion af mink er blevet tvangslukket og der afventes udbetaling af erstatning for tvangslukning. MEMH Ejendomme ApS vil opnå erstatning som følgeerhverv.

Det forventes, at der opnås en højere erstatning end de bogførte værdier, men der er usikkerhed omkring dette.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.488.266	1.515.834
Af- og nedskrivninger.....		-988.815	-992.815
DRIFTSRESULTAT		499.451	523.019
Andre finansielle indtægter.....	1	114.165	110.073
Andre finansielle omkostninger.....	2	-739.474	-743.855
RESULTAT FØR SKAT		-125.858	-110.763
Skat af årets resultat.....	3	303.583	22.399
ÅRETS RESULTAT		177.725	-88.364
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		177.725	-88.364
I ALT		177.725	-88.364

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		16.534.300	17.322.265
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	200.850
Materielle anlægsaktiver.....	4	16.534.300	17.523.115
ANLÆGSAKTIVER.....		16.534.300	17.523.115
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.247.541	3.732.388
Andre tilgodehavender.....		12	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.524	0
Tilgodehavender.....		4.249.077	3.732.388
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.249.077	3.732.388
AKTIVER.....		20.783.377	21.255.503
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		8.083.498	7.905.773
EGENKAPITAL.....		8.208.498	8.030.773
Hensættelse til udskudt skat.....		0	306.509
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	306.509
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.758.940	2.000.147
Banklån.....		9.080.643	8.311.752
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.839.583	10.311.899
Prioritetsgæld.....		241.267	1.441.267
Gæld til pengeinstitutter.....		53.417	61.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.227	24.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.037.343	979.185
Selskabsskat.....		2.926	5.588
Anden gæld.....		379.116	94.376
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.735.296	2.606.322
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.574.879	12.918.221
PASSIVER.....		20.783.377	21.255.503
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	7.905.773	8.030.773
Forslag til resultatdisponering.....		177.725	177.725
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	8.083.498	8.208.498

NOTER

				Note
Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	114.165	110.073		1
	114.165	110.073		
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	39.279	34.037		2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	700.195	709.818		
	739.474	743.855		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.926	5.588		3
Regulering af udskudt skat.....	-306.509	-27.987		
	-303.583	-22.399		
Materielle anlægsaktiver				
			Andre anlæg, Grunde og driftsmateriel og bygninger inventar	4
Kostpris 1. januar 2020.....	21.243.359	1.205.100		
Kostpris 31. december 2020.....	21.243.359	1.205.100		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	3.921.094	1.004.250		
Årets afskrivninger	787.965	200.850		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	4.709.059	1.205.100		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	16.534.300	0		
Langfristede gældsforpligtelser				
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.000.207	241.267	989.704	2.241.414
Banklån.....	9.080.643	0	5.300.000	9.511.752
	11.080.850	241.267	6.289.704	11.753.166
Afdragsprofil på banklån er sat i bero efter tvangslukning af mink. Der vil ske afdrag i takt med udbetaling af erstatninger for eksppriation.				
Eventualposter mv.				
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 administrationsselskab for sambeskatningen.				

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Prioritetsgæld nom. 5.100 tkr. er sikret ved pant i ejendomme - bogført værdi 16.534 tkr.
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 11.050. tkr. i ejendomme.
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.534 tkr

Selskabet har kautioneret for søstervirksomheders gæld til Nordfyns Bank. Kautionen er ubegrænset. Bankgælden i søstervirksomhederne udgør pr. 31.12.2020, 16.521tkr.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring til Nordfyns Bank over for alt mellemværende med tilknyttede virksomheder - bogført værdi 2.961 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

8

Selskabet ejer en minkfarm, der tidligere har været udlejet til Møllers Pelse ApS, der har stået for produktionen af mink. Produktion af mink er blevet tvangslukket og der afventes udbetaling af erstatning for tvangslukning. MEMH Ejendomme ApS vil opnå erstatning som følgeerhverv.

Det forventes, at der opnås en højere erstatning end de bogførte værdier, men der er usikkerhed omkring dette.

Medarbejderforhold

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MEMH Ejendomme ApS for 2020 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.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.