

MEMH Ejendomme ApS

Æbleparken 22, 5464 Brenderup Fyn
CVR-nr. 37 79 00 87

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. april 2025

Erik Møller Hansen

Indholdsfortegnelse

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	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2025 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brenderup Fyn, den 28. april 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 28. april 2025

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.

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 følgeerhverv.

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 omkostninger, 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.

Der er udloddet udbytte på 4.385 tkr. Dette udbytte skal anvendes til udligning af tilgodehavende med moderselskab og der sker derfor ingen kontante udbetalinger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	1	1.397.662	1.166.773
Af- og nedskrivninger		-778.897	-778.897
Driftsresultat		618.765	387.876
Andre finansielle indtægter	2	226.258	232.734
Andre finansielle omkostninger	3	-1.492.644	-1.232.016
Resultat før skat		-647.621	-611.406
Skat af årets resultat	4	134.673	273.231
Årets resultat		-512.948	-338.175
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.385.000	0
Overført resultat		-4.897.948	-338.175
I alt		-512.948	-338.175

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		12.910.584	13.689.481
Materielle anlægsaktiver	5	12.910.584	13.689.481
Anlægsaktiver		12.910.584	13.689.481
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.380.574	5.845.923
Udsudte skatteaktiver		176.512	8.198
Tilgodehavende refusion af omkostninger, mink		4.172.064	2.750.615
Tilgodehavender		8.729.150	8.604.736
Likvide beholdninger		71	724
Omsætningsaktiver		8.729.221	8.605.460
Aktiver		21.639.805	22.294.941

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.817.558	7.715.505
Forslag til udbytte		4.385.000	0
Egenkapital		7.327.558	7.840.505
Gæld til realkreditinstitutter		1.200.691	1.267.093
Banklån		12.984.237	11.645.603
Langfristede gældsforpligtelser	6	14.184.928	12.912.696
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld		66.402	64.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.427	19.427
Gæld, tilknyttede virksomheder		0	1.389.561
Selskabsskat		33.641	34.295
Anden gæld		7.849	34.267
Kortfristede gældsforpligtelser		127.319	1.541.740
Gældsforpligtelser		14.312.247	14.454.436
Passiver		21.639.805	22.294.941
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	7.715.506	0	7.840.506
Forslag til resultatdisponering		-4.897.948	4.385.000	-512.948
Egenkapital 31. december 2024	125.000	2.817.558	4.385.000	7.327.558

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Særlige poster		
Der er under andre driftsindtægter indregnet 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.		
Refusion af mellempériodeomkostninger	1.421.449	1.196.727
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	226.247	232.734
Finansielle indtægter i øvrigt	11	0
	226.258	232.734
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	55.806	52.324
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.436.838	1.179.692
	1.492.644	1.232.016
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	33.641	34.295
Regulering af udskudt skat	-168.314	-307.526
	-134.673	-273.231
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		20.689.959
Kostpris 31. december 2024		20.689.959
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		7.000.478
Årets afskrivninger		778.897
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		7.779.375
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		12.910.584

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.267.093	66.402	917.417	1.331.283
Banklån	12.984.237	0	0	11.645.603
	14.251.330	66.402	917.417	12.976.886

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

7 | 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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. 2.341 tkr. er sikret ved pant i ejendomme - bogført værdi 12.910 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.550. tkr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.910 tkr.

Selskabet har kautioneret for søstervirksomheders gæld til Nordfyns Bank. Kautionen er ubegrænset.

Bankgælden i dette selskab og søstervirksomhederne udgør pr. 31.12.2024 i alt 16.710 tkr.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring til Nordfyns Bank over for alt mellemværende med tilknyttede virksomheder - bogført værdi 4.380 tkr.

9 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder 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 følgeerhverv.

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 omkostninger, der vil blive refunderet, men disse kan ikke opgøres pålideligt.

10 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2024	2023
1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MEMH Ejendomme ApS for 2024 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 driftsindtægter

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

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 af årets resultat

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 posterings 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
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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.