

# Memhaven ApS

Kildevej 60, 9300 Sæby  
CVR-nr. 42 07 44 03

## Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 2. februar 2026

---

Pernille Arenfeldt

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 99 89 14 00  
Sæby@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

|   |       |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>  |       |
| <a href="#">Selskabsoplysninger</a>   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsespåtegning</a>   | 4     |
| <a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a> | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsesberetning</a>   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                                 |       |
| <a href="#">Resultatopgørelse</a>   | 7     |
| <a href="#">Balance</a>   | 8     |
| <a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>  | 9     |
| <a href="#">Noter</a>   | 10    |
| <a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>                                    | 11-12 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Memhaven ApS<br>Kildevej 60<br>9300 Sæby  |
|                  | CVR-nr.: 42 07 44 03<br>Stiftet: 28. januar 2021<br>Kommune: Frederikshavn<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Pernille Arenfeldt<br>Kevin Lewis Mitchell  |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Sæbygårdvej 25<br>9300 Sæby   |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Memhaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 24. januar 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Pernille Arenfeldt

\_\_\_\_\_  
Kevin Lewis Mitchell

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Memhaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Memhaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 24. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19688

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom til beboelse og til erhverv.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2025<br>kr.    | 2024<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>115.886</b> | <b>85.792</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -68.661        | -68.661        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>47.225</b>  | <b>17.131</b>  |
| Andre finansielle indtægter                                       | 1    | 31.766         | 35.612         |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   |      | -78.102        | -78.020        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>889</b>     | <b>-25.277</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | -12.147        | -6.372         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-11.258</b> | <b>-31.649</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat   |      | -11.258        | -31.649        |
| <b>I alt</b>  |      | <b>-11.258</b> | <b>-31.649</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                       |      | 3.698.398        | 3.767.059        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 3    | <b>3.698.398</b> | <b>3.767.059</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>3.698.398</b> | <b>3.767.059</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder |      | 1.075.234        | 1.050.234        |
| Andre tilgodehavender                       |      | 50               | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>1.075.284</b> | <b>1.050.234</b> |
| Likvide beholdninger                        |      | 564.463          | 526.248          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>1.639.747</b> | <b>1.576.482</b> |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>5.338.145</b> | <b>5.343.541</b> |

### Passiver

|  |  |                  |                  |
|--|--|------------------|------------------|
| Anparts kapital                          |  | 200.000          | 200.000          |
| Overført resultat                        |  | 2.408.446        | 2.419.704        |
| <b>Egenkapital</b>                       |  | <b>2.608.446</b> | <b>2.619.704</b> |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |  | 0                | 0                |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |  | 2.678.000        | 2.678.000        |
| Selskabsskat                             |  | 12.147           | 6.372            |
| Anden gæld                               |  | 39.552           | 39.465           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |  | <b>2.729.699</b> | <b>2.723.837</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |  | <b>2.729.699</b> | <b>2.723.837</b> |
| <b>Passiver</b>                          |  | <b>5.338.145</b> | <b>5.343.541</b> |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Overført resultat | I alt            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 200.000        | 2.419.704         | 2.619.704        |
| Forslag til resultatdisponering      |                | -11.258           | -11.258          |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b>200.000</b> | <b>2.408.446</b>  | <b>2.608.446</b> |

## Noter

|   | 2025<br>kr.   | 2024<br>kr.   |
|---|---------------|---------------|
| <b>1   Andre finansielle indtægter</b>      |               |               |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 31.475        | 30.472        |
| Finansielle indtægter i øvrigt              | 291           | 5.140         |
|   | <b>31.766</b> | <b>35.612</b> |

|  |               |              |
|--|---------------|--------------|
| <b>2   Skat af årets resultat</b>              |               |              |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 12.147        | 6.372        |
|  | <b>12.147</b> | <b>6.372</b> |

|  |  |                            |
|--|--|----------------------------|
| <b>3   Materielle anlægsaktiver</b>            |  |                            |
| kr.  |  | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2025                        |  | 3.928.971                  |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>              |  | <b>3.928.971</b>           |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025           |  | 161.912                    |
| Årets afskrivninger                            |  | 68.661                     |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b> |  | <b>230.573</b>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> |  | <b>3.698.398</b>           |

#### 4 | Kontraktlige forpligtelser og 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 AM-DK Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

#### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt afgiftspantebrev på 1.250 tkr. og 318 tkr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.698 tkr. Afgiftspantebrevene er i egen beholdning pr. 31. december 2025.

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| <b>6   Medarbejderforhold</b>                    |      |      |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0    | 1    |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Memhaven ApS for 2025 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.

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "investeringsejendomme".

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Varekøb

Varekøb omfatter de omkostninger til køb af handelsvarer, der er medgået til at opnå omsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler 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 samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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

|                       | Brugstid | Restværdi  |
|-----------------------|----------|------------|
| Investeringsejendomme | 10-40 år | 1.218 tkr. |

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.