

**ASNI Ejendomme ApS  
Gabelsparken 115, 6740 Bramming**

---

**Årsrapport**

**2025**

---

**CVR-nr. 38 79 43 53**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2026.

---

Asger Dejgaard Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<u>Side</u>	
	<b>Påtegninger</b>
1	Ledelsespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	<b>Selskabsoplysninger</b>
3	Selskabsoplysninger
	<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>
4	Anvendt regnskabspraksis
9	Resultatopgørelse
10	Balance
12	Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for ASNI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 7. april 2026

### Direktion

Asger Dejgaard Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i ASNI Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Esbjerg, den 7. april 2026

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller

Rasmussen

statsautoriseret revisor  
mne24721

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

ASNI Ejendomme ApS  
Gabelsparken 115  
6740 Bramming

CVR-nr.: 38 79 43 53  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Asger Dejgaard Nielsen, Direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

**Modervirksomhed**

ASNI Holding ApS

**Kapitalinteresse**

Ejendommen Tarp Byvej 51-53 I/S, Esbjerg

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ASNI Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsudgifter omfatter alle omkostninger til ejendommens drift.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	25 %
Installationer	10 år	0

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresse

Kapitalandele i associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter..

#### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ASNI Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>173.430</b>	<b>598.783</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.051	-54.675
<b>Driftsresultat</b>	<b>133.379</b>	<b>544.108</b>
Indtægt af kapitalinteresse	114.318	-21.848
Andre finansielle indtægter	38.055	48.763
3 Øvrige finansielle omkostninger	-156.670	-299.504
<b>Resultat før skat</b>	<b>129.082</b>	<b>271.519</b>
4 Skat af årets resultat	-30.306	-40.422
<b>Årets resultat</b>	<b>98.776</b>	<b>231.097</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	98.776	231.097
<b>Disponeret i alt</b>	<b>98.776</b>	<b>231.097</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Grunde og bygninger	<u>2.420.906</u>	<u>2.309.957</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.420.906</u>	<u>2.309.957</u>
6 Kapitalinteresse	<u>731.985</u>	<u>616.632</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>731.985</u>	<u>616.632</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.152.891</u></b>	<b><u>2.926.589</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	868.359	1.155.304
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>1.694</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>870.053</u>	<u>1.155.304</u>
Likvide beholdninger	<u>3.286</u>	<u>44.722</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>873.339</u></b>	<b><u>1.200.026</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.026.230</u></b>	<b><u>4.126.615</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	50.000	50.000
8 Overført resultat	<u>817.533</u>	<u>718.757</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>867.533</u></b>	<b><u>768.757</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>82.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>82.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.661.376</u>	<u>1.656.379</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.661.376</u>	<u>1.656.379</u>
9 Kortfristet del af langfristet gæld	93.000	319.764
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	185.864	183.776
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.114.851	1.093.050
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	15.422
Anden gæld	<u>6.606</u>	<u>24.467</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.415.321</u>	<u>1.651.479</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.076.697</u></b>	<b><u>3.307.858</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.026.230</u></b>	<b><u>4.126.615</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Noter

## 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.666	5.578
Andre finansielle omkostninger	<u>150.004</u>	<u>293.926</u>
	<b><u>156.670</u></b>	<b><u>299.504</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-1.694	15.422
Årets regulering af udskudt skat	<u>32.000</u>	<u>25.000</u>
	<b><u>30.306</u></b>	<b><u>40.422</u></b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2025	2.506.470	5.315.249
Tilgang i årets løb	151.000	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-2.808.779</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>2.657.470</u></b>	<b><u>2.506.470</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-196.513	-238.212
Årets afskrivninger	-40.051	-54.675
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>96.374</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>-236.564</u></b>	<b><u>-196.513</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>2.420.906</u></b>	<b><u>2.309.957</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>6. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar 2025	616.632	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>538.480</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>616.632</u></b>	<b><u>538.480</u></b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	114.318	-21.848
Indskudt	<u>1.035</u>	<u>100.000</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>115.353</u></b>	<b><u>78.152</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>731.985</u></b>	<b><u>616.632</u></b>

## Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos ASNI Ejendomme ApS
Ejendommen Tarp Byvej 51-53 I/S, Esbjerg	50 %	<u>1.587.935</u>	<u>228.636</u>	<u>731.985</u>
		<b><u>1.587.935</u></b>	<b><u>228.636</u></b>	<b><u>731.985</u></b>

<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2025	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2025	718.757	487.660
Årets overførte overskud eller underskud	<u>98.776</u>	<u>231.097</u>
	<b><u>817.533</u></b>	<b><u>718.757</u></b>

## Noter

### 9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.754.376	93.000	1.661.376
	<u>1.754.376</u>	<u>93.000</u>	<u>1.661.376</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.248 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.661 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.421 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 11. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser:

Selskabet deltager som interessent i Ejendommen Tarp Byvej 51-53 I/S og hæfter som følge heraf solidarisk for interessentskabets samlede gældsforpligtelser.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ASNI Holding ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.