

# Brdr. Asmussen Ejendomme ApS

Holstebrovej 1, 8940 Randers SV

CVR-nr. 44 51 49 66

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

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

---

Joakim Schalburg Asmussen  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Brdr. Asmussen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 7. april 2026

### Direktion

Joakim Schalburg Asmussen

Daniel Stabell Asmussen

## Til ledelsen i Brdr. Asmussen Ejendomme ApS

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

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

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.

Randers, den 7. april 2026

## Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

## Helle Herbst

statsautoriseret revisor  
mne49858

**Selskabet** Brdr. Asmussen Ejendomme ApS  
Holstebrovej 1  
8940 Randers SV

CVR-nr.: 44 51 49 66  
Stiftet: 21. december 2023  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Joakim Schalburg Asmussen  
Daniel Stabell Asmussen

**Revisor** Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

**Bankforbindelse** Sparekassen Danmark

**Modervirksomhed** Classic Clean Holding ApS

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør kr. 342.540 mod kr. 60.004 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 56.573 mod kr. -203.128 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Kapitalberedskab**

Selskabet har negativ egenkapital pr. 31. december 2025 og er dermed omfattet af bestemmelserne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetablret gennem egen indtjening i årene 2026 - 2027. Kapitalberedskabet er sikret igennem søsterselskabet Classic Clean ApS, hvortil der eksisterer en langfristet gældsforpligtelse på 1.886 t.kr. der består af et anfordringsgældsbrev på 758 t.kr. og en mellemregning på 1.128 t.kr.

Anfordringsgældsbrevet vil ikke kræves indløst frem til næstkommende ordinære generalforsamling i 2027.

Mellemregningen vil kun blive nedbragt i det omfang, der er tilstrækkelige likvide midler i Brdr. Asmussen Ejendomme ApS frem til næstkommende ordinære generalforsamling i 2027.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>342.540</b>	<b>60.004</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-79.847	-64.680
<b>Driftsresultat</b>	<b>262.693</b>	<b>-4.676</b>
Andre finansielle indtægter	358	304
Øvrige finansielle omkostninger	-194.022	-252.348
<b>Resultat før skat</b>	<b>69.029</b>	<b>-256.720</b>
Skat af årets resultat	-12.456	53.592
<b>Årets resultat</b>	<b>56.573</b>	<b>-203.128</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	56.573	0
Disponeret fra overført resultat	0	-203.128
<b>Disponeret i alt</b>	<b>56.573</b>	<b>-203.128</b>

## Balance 31. december

Aktiver	2025	2024
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.799.325	3.879.171
Materielle anlægsaktiver i alt	3.799.325	3.879.171
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.799.325</b>	<b>3.879.171</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	53.950	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	53.592
Andre tilgodehavender	0	28.411
Tilgodehavender i alt	53.950	82.003
Likvide beholdninger	1.096	191.333
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>55.046</b>	<b>273.336</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.854.371</b>	<b>4.152.507</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-146.555	-203.128
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-106.555</b>	<b>-163.128</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.324	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.324</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.945.349	2.022.253
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.886.377	2.074.623
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.831.726	4.096.876
Kortfristet del af langfristet gæld	76.903	73.759
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	145.000
Skyldig selskabsskat	11.132	0
Anden gæld	24.841	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	127.876	218.759
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.959.602</b>	<b>4.315.635</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.854.371</b>	<b>4.152.507</b>

- 1 Going concern
- 2 Medarbejderforhold
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-203.128	-163.128
Årets overførte overskud eller underskud	0	56.573	56.573
	<b>40.000</b>	<b>-146.555</b>	<b>-106.555</b>

	2025	2024
	kr.	kr.

**1. Going concern**

Selskabet har negativ egenkapital og er dermed omfattet af bestemmelserne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetableret gennem egen indtjening i årene 2026 - 27. Kapitalberedskabet er sikret igennem søsterselskabet Classic Clean ApS, hvortil der eksisterer en langfristet gældsforpligtelse på 1.886 t.kr. der består af et anfordringsgældsbrief på 758 t.kr. og en mellemregning på 1.128 t.kr.

Anfordringsgældsbriefet vil ikke kræves indløst frem til næstkommende ordinære generalforsamling i 2027.

Mellemregningen vil kun blive nedbragt i det omfang, der er tilstrækkelige likvide midler i Brdr. Asmussen Ejendomme ApS frem til næstkommende ordinære generalforsamling i 2027.

**2. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

**3. Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.022.252	2.096.012
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-76.903</u>	<u>-73.759</u>
	<b><u>1.945.349</u></b>	<b><u>2.022.253</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.604.000</u>	<u>1.694.000</u>

**4. Gæld til tilknyttede virksomheder**

Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>1.886.377</u>	<u>2.074.623</u>
---	------------------	------------------

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.166 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 3.799.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)****6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Classic Clean Holding ApS, CVR-nr. 43301160, 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 kildebeskat på renter, royalties og udbytter.

Årsrapporten for Brdr. Asmussen 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, omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**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.

**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 dagsværdireguleringer 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	40 år	27 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Nedskrivning på 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, 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 nominal værdi.

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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