



**Clemmensen Ejendomsselskab ApS**

Højvej 2

9490 Pandrup

CVR-nr.: 38891286

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2026

---

Thomas Brøndrum Clemmensen  
Dirigent

  
INDEPENDENT MEMBER



## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger .....                                  | 2  |
| Ledespåtegning .....  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... | 4  |
| Ledelsesberetning .....                                       | 6  |
| Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025 .....    | 7  |
| Balance pr. 31. december 2025 .....                           | 8  |
| Egenkapitalopgørelse .....                                    | 10 |
| Noter .....   | 11 |

## Virksomhedsoplysninger

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>      | Clemmensen Ejendomsselskab ApS<br>Højvej 2<br>Moseby<br>9490 Pandrup<br><br>CVR-nr.: 38891286<br>Hjemsted: Jammerbugt<br>Stiftelsesdato: 29. august 2017<br>Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025 |
| <b>Direktion</b>         | Thomas Brøndum Clemmensen, Direktør  |
| <b>Revisor</b>           | Dansk Revision Wulff & Haaning, Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Cannerslundvej 9<br>9490 Pandrup   |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes 10. februar 2026 på selskabets<br>adresse.  |



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Clemmensen Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 3. februar 2026

### Direktion

Thomas Brøndum Clemmensen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Clemmensen Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Clemmensen Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Pandrup, den 3. februar 2026

Dansk Revision Wulff & Haaning, Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36920289

**Peter Wulff Andersen**  
Statsautoriseret revisor  
mne29391

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

|  | Note | 2025<br>kr | 2024<br>kr |
|--|------|------------|------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   |      | 2.957.739  | 2.826.590  |
| Personaleomkostninger                                      | 1    | -1.150.419 | -1.201.878 |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                  |      | 1.807.320  | 1.624.712  |
| Af- og nedskrivninger                                      |      | -391.294   | -361.889   |
| Andre driftsomkostninger                                   |      | -25.606    | 0          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     |      | 1.390.420  | 1.262.823  |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder      |      | 0          | -14.845    |
| Andre finansielle indtægter                                |      | 0          | 1.129      |
| Finansielle omkostninger                                   |      | -1.111.420 | -1.266.934 |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | 279.000    | -17.827    |
| Skat af årets resultat                                     | 2    | -147.928   | -68.332    |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | 131.072    | -86.159    |
|  |      |            |            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                     |      | 2025<br>kr | 2024<br>kr |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 0          | -68.435    |
| Overført resultat  |      | 131.072    | -17.724    |
| <b>Resultatdisponering i alt</b>                           |      | 131.072    | -86.159    |

**Balance 31. december 2025**

|   | Note | 2025<br>kr        | 2024<br>kr        |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                         |      | 53.416.889        | 53.209.098        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |      | 86.873            | 125.739           |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       |      | <u>53.503.762</u> | <u>53.334.837</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <u>53.503.762</u> | <u>53.334.837</u> |
| <b>Varebeholdninger</b>                     |      |                   |                   |
| Fremstillede varer og handelsvarer          |      | 175.000           | 576.572           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      |                   |                   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 698.742           | 555.513           |
| Andre tilgodehavender                       |      | 63.421            | 138.881           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |      | <u>762.163</u>    | <u>694.394</u>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <u>937.163</u>    | <u>1.270.966</u>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <u>54.440.925</u> | <u>54.605.803</u> |

**Balance 31. december 2025**

|  | Note | 2025<br>kr        | 2024<br>kr        |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                              |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                           |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                           |      | 480.000           | 480.000           |
| Overført resultat                            |      | 501.626           | 370.554           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |      | <u>981.626</u>    | <u>850.554</u>    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter               |      | 18.409.163        | 18.795.454        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |      |                   |                   |
| Gæld til kreditinstitutter                   |      | 358.300           | 315.800           |
| Banker                                       |      | 5.887.985         | 6.125.034         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder          |      | 116.850           | 136.150           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |      | 328.732           | 357.087           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse     |      | 0                 | 100.000           |
| Deposita                                     |      | 949.500           | 885.450           |
| Selskabsskat                                 |      | 125.928           | 36.332            |
| Anden gæld                                   |      | <u>27.282.841</u> | <u>27.003.942</u> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <u>35.050.136</u> | <u>34.959.795</u> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <u>53.459.299</u> | <u>53.755.249</u> |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <u>54.440.925</u> | <u>54.605.803</u> |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

## Egenkapitalopgørelse

|                            | Virksomheds-   |                   | Ultimo         |
|----------------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                            | kapital        | Overført resultat |                |
|                            | kr             | kr                | kr             |
| Egenkapital, primo         | 480.000        | 370.554           | 850.554        |
| Årets resultat             | 0              | 131.072           | 131.072        |
| <b>Egenkapital, ultimo</b> | <b>480.000</b> | <b>501.626</b>    | <b>981.626</b> |

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

|   | 2025             | 2024             |
|---|------------------|------------------|
|   | kr               | kr               |
| Lønninger   | 1.047.088        | 1.100.694        |
| Pensioner   | 61.872           | 54.749           |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 41.459           | 46.435           |
| <b>I alt</b>  | <b>1.150.419</b> | <b>1.201.878</b> |
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere | 3                | 3                |

### 2. Skat af årets resultat

|                               | 2025           | 2024          |
|-------------------------------|----------------|---------------|
|                               | kr             | kr            |
| <b>Skat af årets resultat</b> |                |               |
| Årets aktuelle skat           | 147.928        | 68.332        |
| <b>I alt</b>                  | <b>147.928</b> | <b>68.332</b> |

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 17.630.900 kr

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 19.422, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 25.988.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 6.975 for mellemværende med pengeinstitut, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 9.249.

### 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Clemmensen Ejendomsselskab ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### RESULTATOPGØRELSEN

##### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

##### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, samt eventuelle nedskrivninger af lagerbeholdninger.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

##### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivninger på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

#### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid

Restværdi

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

|  |        |            |
|--|--------|------------|
| Bygninger                              | 100 år | 19597 t.kr |
| Andre anlæg driftsmateriel og inventar | 5 år   | 0 t.kr     |

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter indre værdis metode. Den indre værdis metode anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved 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.

#### Varebeholdninger

Beholdning af heste anses for biologiske aktiver og måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes på baggrund af markedsprisen på balancedagen.

#### Tilgodehavender

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

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. 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.

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 forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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 nominal værdi.