

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Andersen og Eliassen A/S

Byvangen 120

8700 Horsens

CVR-nr. 30 55 60 62

Årsrapport for 2025

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10/04 2026

Claus Toftegaard Eliassen
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Andersen og Eliassen A/S
Byvangen 120
8700 Horsens

CVR-nr.: 30 55 60 62
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Morten Vinum Plovst, formand
Anita Einshøj Andersen
Claus Toftegaard Eliassen

Direktion

Claus Toftegaard Eliassen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andersen og Eliassen A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. april 2026

Direktion

Claus Toftegaard Eliassen
direktør

Bestyrelse

Morten Vinum Plovst
formand

Anita Einshøj Andersen

Claus Toftegaard Eliassen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Andersen og Eliassen A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Andersen og Eliassen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 10. april 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard

statsautoriseret revisor
mne42773

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andersen og Eliassen A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som huslejen vedrører, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, samt ejendommens driftsomkostninger, som indeholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikring, skatter, afgifter, renholdelse mv. og det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		345.168	529.671
Finansielle omkostninger	4	<u>(334.917)</u>	<u>(391.186)</u>
Resultat før skat		10.251	138.485
Skat af årets resultat	5	<u>(2.255)</u>	<u>(31.185)</u>
Årets resultat		<u>7.996</u>	<u>107.300</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.996</u>	<u>107.300</u>
		<u>7.996</u>	<u>107.300</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	7.500.000	7.500.000
Materielle anlægsaktiver		<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	54.437
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.800	2.800
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		17.280	35.626
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.060</u>	<u>13.674</u>
Tilgodehavender		<u>33.140</u>	<u>106.537</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>33.140</u>	<u>106.537</u>
Aktiver i alt		<u>7.533.140</u>	<u>7.606.537</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført resultat		(1.394.153)	(1.402.149)
Egenkapital		(884.153)	(892.149)
Hensættelse til udskudt skat		538.536	519.001
Hensatte forpligtelser i alt		538.536	519.001
Gæld til realkreditinstitutter		3.759.889	3.897.218
Anden gæld		150.000	100.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.909.889	3.997.218
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	138.000	119.000
Banker		2.488.810	2.601.476
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.147	12.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.260.566	1.177.466
Anden gæld		44.345	72.125
Kortfristede gældsforpligtelser		3.968.868	3.982.467
Gældsforpligtelser i alt		7.878.757	7.979.685
Passiver i alt		7.533.140	7.606.537
Hovedaktivitet	1		
Fremtidig finansiering	2		
Personaleomkostninger	3		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	510.000	(1.402.149)	(892.149)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.996</u>	<u>7.996</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>510.000</u>	<u>(1.394.153)</u>	<u>(884.153)</u>

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

2 Fremtidig finansiering

Der er opnået betinget tilsagn fra selskabets pengeinstitut om finansiering af den kommende 12 måneders drift samt indgået en aftale, der under visse forudsætninger vil sikre reetablering af kapitalen.

Det vurderes, at forudsætningerne for det betingede tilsagn kan opfyldes baseret på foreliggende vurderinger.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
3 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	32.000	30.000
Andre finansielle omkostninger	<u>302.917</u>	<u>361.186</u>
	<u>334.917</u>	<u>391.186</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	19.535	106.920
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	40.109
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	(40.109)
Sambeskatningsbidrag	<u>(17.280)</u>	<u>(75.735)</u>
	<u>2.255</u>	<u>31.185</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>9.963.684</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>9.963.684</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	<u>(2.463.684)</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>(2.463.684)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>7.500.000</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Retail ejendomme i Horsens

Ledelsen forventer på disse ejendomme at kunne opnå et afkast på 7,1%, svarende til lidt højere afkastkrav end det laveste afkastkrav for bedste beliggende Retail ejendomme i Horsens efter markedsrapporter.

Afkastkravet er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret, som følge af lejerens bonitet, lejekontrakternes længde og sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommens stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m² vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 2 % af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet en dagsværdi på $100/7,09 = 14,10 * 531,89 \text{ t.kr.} = 7.500 \text{ t.kr.}$

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

	Dagsværdi 31/12 2025 t.kr.	Budget-	Afkast- krav	Følsomhedsanalyse			
		teret afkast t.kr.		Basis	-0,5%	Værdi t.kr.	0,50%
Retail ejendomme, Horsens	7.500,0	531,89	7,10%	6,60%	8.059	7,60%	6.999
I alt	<u>7.500,0</u>				<u>8.059</u>		<u>6.999</u>

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
			<u>næste år</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	4.016.218	3.897.889	138.000	3.191.000
Anden gæld	<u>100.000</u>	<u>150.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.116.218</u>	<u>4.047.889</u>	<u>138.000</u>	<u>3.191.000</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ANCL Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 7.500.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt t.kr. 4.500 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grund og bygninger.

Noter til årsrapporten