

Ejendomsselskabet Ankerhus A/S

Kirkegade 18, 1. tv., 8900 Randers C

CVR-nr. 32 09 97 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2026.

Marga Rosa Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Ankerhus A/S.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 18. marts 2026

Direktion

Marga Rosa Olesen

Bestyrelse

Holger Olesen
Formand

Hans-Christian Büttner Olesen

Marga Rosa Olesen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionæren i Ejendomsselskabet Ankerhus A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ankerhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 - 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hadsund, den 18. marts 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ankerhus A/S Kirkegade 18, 1. tv. 8900 Randers C
	CVR-nr.: 32 09 97 93
	Stiftet: 20. april 2009
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
Bestyrelse	Holger Olesen, Hassellien 7, 8920 Randers NV, Formand Hans-Christian Büttner Olesen, Kirkegade 18, 04. tv., 8900 Randers C Marga Rosa Olesen, Kirkegade 18, 04. mf., 8900 Randers C
Direktion	Marga Rosa Olesen, Kirkegade 18, 04. mf., 8900 Randers C
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Sparekassen Danmark
Modervirksomhed	Investeringselskabet ANKERHUS ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	519.033	-51.253
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-430.000	-850.000
3 Personaleomkostninger	-307.229	-308.438
Resultat før finansielle poster	-218.196	-1.209.691
Andre finansielle indtægter	400	425
4 Øvrige finansielle omkostninger	-594.201	-388.841
Resultat før skat	-811.997	-1.598.107
5 Skat af årets resultat	178.641	350.933
Årets resultat	-633.356	-1.247.174
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-633.356	-1.247.174
Disponeret i alt	-633.356	-1.247.174

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	26.220.000	26.650.000
Materielle anlægsaktiver i alt	26.220.000	26.650.000
Anlægsaktiver i alt	26.220.000	26.650.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	84.445	164.730
Tilgodehavender i alt	84.445	164.730
Likvide beholdninger	167.799	130.171
Omsætningsaktiver i alt	252.244	294.901
Aktiver i alt	26.472.244	26.944.901

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	<u>3.415.415</u>	<u>4.048.771</u>
Egenkapital i alt	<u>4.415.415</u>	<u>5.048.771</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.014.816</u>	<u>1.109.012</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.014.816</u>	<u>1.109.012</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	16.773.558	16.891.582
8 Deposita	<u>597.692</u>	<u>576.834</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.371.250</u>	<u>17.468.416</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	123.292	111.858
Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.000	75.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.332.099	3.063.873
Anden gæld	<u>140.372</u>	<u>67.971</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.670.763</u>	<u>3.318.702</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.042.013</u>	<u>20.787.118</u>
Passiver i alt	<u>26.472.244</u>	<u>26.944.901</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	5.295.945	6.295.945
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.247.174	-1.247.174
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	4.048.771	5.048.771
Årets overførte overskud eller underskud	0	-633.356	-633.356
	1.000.000	3.415.415	4.415.415

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsselskab, primært ved udlejning smat køb og salg af fast ejendom.		
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering investeringsejendomme, afkastkrav	-430.000	-850.000
	<u>-430.000</u>	<u>-850.000</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	298.812	298.812
Andre omkostninger til social sikring	8.417	9.626
	<u>307.229</u>	<u>308.438</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	32.956	28.572
Andre finansielle omkostninger	561.245	360.269
	<u>594.201</u>	<u>388.841</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	-84.445	-164.730
Regulering af udskudt skat	-94.196	-186.203
	<u>-178.641</u>	<u>-350.933</u>

Noter**6. Investeringsejendomme**

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Kostpris 1. januar 2025	34.115.025	34.115.025
Kostpris 31. december 2025	34.115.025	34.115.025
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	-7.465.025	-6.615.025
Årets regulering til dagsværdi	-430.000	-850.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	-7.895.025	-7.465.025
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	26.220.000	26.650.000

Selskabets investeringsejendomme består af 4 erhvervs- og boligejendomme på i alt 3.970 m² beliggende i Randers kommune.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi
 + Deposita og forudbetalt leje

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (Randes) (%)	5,75	5,75
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (Randers) (%)	5,75	5,75
Gennemsnitlig resterende lejeperiode (måned)	3	3
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv (måned)	3	3

Noter**6. Investeringsejendomme (fortsat)**

Erhverv- og boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²)

	6.605	6.713
--	-------	-------

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 26.220 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.098 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.497 t.kr.

7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.896.850	17.003.440
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-123.292</u>	<u>-111.858</u>
	<u>16.773.558</u>	<u>16.891.582</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>14.610.492</u>	 <u>15.284.094</u>

8. Deposita

Deposita i alt	<u>597.692</u>	<u>576.834</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>597.692</u>	 <u>576.834</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17 mio.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 26,22 mio.kr.

Noter

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Investeringselskabet ANKERHUS ApS, CVR-nr. 40042776, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ankerhus A/S 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning (lejeindtægter), omkostninger vedr. investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og omkostninger til salg, reklame, administration samt lokaler. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Ankerhus A/S 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 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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