

**Andersen Boligudlejning og Trading ApS**  
**Vongevej 47**  
**7160 Tørring**

**CVR-nr.: 44898039**

## ÅRSRAPPORT

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 16. marts 2026

---

Eskild Damgaard Andersen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning.....                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4  |
| Selskabsoplysninger.....                             | 5  |
| Ledelsesberetning.....                               | 6  |
| Resultatopgørelse.....                               | 7  |
| Aktiver.....   | 8  |
| Passiver.....  | 9  |
| Egenkapitalopgørelse.....                            | 10 |
| Noter.....   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                        | 13 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Andersen Boligudlejning og Trading ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 16. marts 2026

### **Direktion**

Eskild Damgaard Andersen  
Direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Andersen Boligudlejning og Trading ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Andersen Boligudlejning og Trading ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

Silkeborg, den 16. marts 2026

Blicher Revision & Rådgivning, Statsautoriseret  
Revisionsaktieselskab  
CVR nr.: 78337818

Kim Rune Christensen  
statsaut. revisor  
mne33194

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet:** Andersen Boligudlejning og Trading ApS  
Vongevej 47  
7160 Tørring

**CVR-nr.:** 44898039

**Stiftet:** 11. juni 2024

**Regnskabsår:** 1. januar - 31. december

**Direktion:** Eskild Damgaard Andersen

**Revisor:** Blicher Revision & Rådgivning,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Kim Rune Christensen, statsaut. revisor  
Rolf Frølund Løvkær, revisor, cand. merc. aud.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af boliglejemål og at drive virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning til dette.

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

|  | <b>2025</b>          | <b>2024</b>       |
|--|----------------------|-------------------|
|  | <b>DKK</b>           | <b>DKK 1000</b>   |
| <b>Bruttofortjeneste</b> .....   | <b>99.341</b>        | <b>73</b>         |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | <u>-7.701</u>        | <u>0</u>          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> .....                           | <b>91.640</b>        | <b>73</b>         |
| Andre finansielle indtægter.....                                       | 4.574                | 0                 |
| Andre finansielle omkostninger.....                                    | <u>-84.448</u>       | <u>-93</u>        |
| <b>Resultat før skat</b> .....   | <b>11.766</b>        | <b>-20</b>        |
| Skat af årets resultat.....  | <u>12.050</u>        | <u>-12</u>        |
| <b>Årets resultat</b> .....  | <b><u>23.816</u></b> | <b><u>-32</u></b> |
| Overført resultat.....   | <u>23.816</u>        | <u>-32</u>        |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> .....                           | <b><u>23.816</u></b> | <b><u>-32</u></b> |

**BALANCE PR. 31. december 2025**  
**AKTIVER**

|  | <b>2025</b>      | <b>2024</b>     |
|--|------------------|-----------------|
|  | <b>DKK</b>       | <b>DKK 1000</b> |
| Grunde og bygninger.....                                   | 874.449          | 882             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....                      | <b>874.449</b>   | <b>882</b>      |
| <b>Anlægsaktiver</b> .....                                 | <b>874.449</b>   | <b>882</b>      |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....           | 2.400            | 0               |
| Udskudt skatteaktiv.....                                   | 17.000           | 0               |
| Andre tilgodehavender.....                                 | 33               | 0               |
| 2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 109.509          | 56              |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                               | <b>128.942</b>   | <b>56</b>       |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                          | <b>20.355</b>    | <b>58</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b> .....                             | <b>149.297</b>   | <b>114</b>      |
| <b>Aktiver</b> .....                                       | <b>1.023.746</b> | <b>996</b>      |

**BALANCE PR. 31. december 2025**  
**PASSIVER**

|  | <b>2025</b>      | <b>2024</b>     |
|--|------------------|-----------------|
|  | <b>DKK</b>       | <b>DKK 1000</b> |
| Virksomhedskapital.....  | 40.000           | 40              |
| Overført resultat.....   | -8.219           | -32             |
| <b>Egenkapital.....</b>  | <b>31.781</b>    | <b>8</b>        |
| Gæld til kreditinstitutter.....  | 902.160          | 943             |
| Deposita.....  | 20.550           | 0               |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtigelser.....</b>                                  | <b>922.710</b>   | <b>943</b>      |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....                      | 22.000           | 0               |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....                                    | 0                | 0               |
| Selskabsskat.....  | 7.722            | 12              |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring..... | 13.306           | 33              |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....                                    | 26.227           | 0               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtigelser.....</b>                                    | <b>69.255</b>    | <b>45</b>       |
| <b>Passiver.....</b>   | <b>1.023.746</b> | <b>996</b>      |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.                               |                  |                 |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                  |                 |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | <b>2025</b>   | <b>2024</b>     |
|---|---------------|-----------------|
|   | <b>DKK</b>    | <b>DKK 1000</b> |
| Virksomhedskapital primo.....                   | 40.000        | 40              |
| <b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>           | <b>40.000</b> | <b>40</b>       |
| Overført overskud eller tab, primo.....         | -32.035       | 0               |
| Årets resultat.....                             | 23.816        | -32             |
| <b>Overført overskud eller tab, ultimo.....</b> | <b>-8.219</b> | <b>-32</b>      |
| <b>Egenkapital.....</b>                         | <b>31.781</b> | <b>8</b>        |

## NOTER

|  | <b>2025</b>    | <b>2024</b>     |
|--|----------------|-----------------|
|  | <b>DKK</b>     | <b>DKK 1000</b> |
| <b>1 Antal personer beskæftiget</b>                              |                |                 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....                     | 0              | 0               |
| <b>Antal personer beskæftiget.....</b>                           | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <br><b>2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b> |                |                 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....         | 109.509        | 56              |
| <b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....</b>  | <b>109.509</b> | <b>56</b>       |

Der har i regnskabsåret været ydet lån til ledelsen og kapitalejer på t.kr. 110.

Tilgodehavendet er ydet som et anfordringslån og forrentet med diskontoen med tillæg af 4% p.a. Der er ikke afdraget på lånet i regnskabsåret, og der er hverken foretaget nedskrivninger eller givet afkald, helt eller delvist, på det indregnede beløb.

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Gæld til kreditinstitutter.....            | 943.432             | 924.160              | 22.000               | 795.000                |
| Deposita.....                              | 0                   | 20.550               | 0                    | 0                      |
| <b>Langfristede gældsforpligtigelser..</b> | <b>943.432</b>      | <b>944.710</b>       | <b>22.000</b>        | <b>795.000</b>         |

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

## NOTER

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med Jysk Ejendomscreditselskab A/S på kr. 948.000. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 874.449.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser andrager kr. 0.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Andersen Boligudlejning og Trading ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Det er selskabets andet regnskabsår, hvorfor sammenligningstal vedrører perioden 11. juni - 31. december 2024.

### Ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af fejl

Der har ikke været foretaget registrering af erhvervelsen af selskabets udlejningsejendom, herunder er der ikke sket aktivering af ejendommen, registrering af afgang af selskabets likvider samt registrering af låneomkostninger i forbindelse med købet. Endvidere har et udlån til kapitalejer og ledelse reduceret overført resultat, hvor det retteligt burde have være indregnet som et tilgodehavende.

Som følge heraf er følgende korrektioner foretaget til åbningsbalancen til årsregnskabet for indeværende år:

Grunde og bygninger forøget med 882 t.kr.

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse af forøget med 56 t.kr.

Likvider er reduceret med 960 t.kr.

Egenkapital (overført overskud) reduceret med 15 t.kr.

Årets resultat for indeværende år er ikke påvirket af korrektionen.

Sammenligningstallene er tilpasset de nævnte korrektioner.

### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 30 år    | 50 %      |

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.