

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Andersen og Eliassen A/S

Byvangen 120

8700 Horsens

CVR-nr. 30 55 60 62

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 07/05 2024

---

Claus Toftegaard Eliassen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Andersen og Eliassen A/S  
Byvangen 120  
8700 Horsens

CVR-nr.: 30 55 60 62  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Morten Vinum Plovst, formand  
Anita Einshøj Andersen  
Claus Toftegaard Eliassen

### Direktion

Claus Toftegaard Eliassen, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. maj 2024

### Direktion

Claus Toftegaard Eliassen  
direktør

### Bestyrelse

Morten Vinum Plovst  
formand

Anita Einshøj Andersen

Claus Toftegaard Eliassen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Andersen og Eliassen A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andersen og Eliassen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, knyttet til selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 1, hvoraf det fremgår, at der for indeværende år, er opnået et betinget tilsagn om de nødvendige lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Horsens, den 7. maj 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42773

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 54.765, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 999.449.

### *Usikkerhed om fortsat drift*

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.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andersen og Eliassen A/S for 2023 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 2023 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 2023 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.

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.

### 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 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>430.734</b>	<b>448.537</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(360.522)</u>	<u>(188.926)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>70.212</b>	<b>259.611</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(15.447)</u>	<u>(57.114)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>54.765</u></b>	<b><u>202.497</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>54.765</u>	<u>202.497</u>
		<b><u>54.765</u></b>	<b><u>202.497</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	7.500.000	7.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.437	59.386
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.800	2.800
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		44.655	0
Periodeafgrænsningsposter		13.674	13.674
<b>Tilgodehavender</b>		<b>115.566</b>	<b>75.860</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>115.566</b>	<b>75.860</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.615.566</b>	<b>7.575.860</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført resultat		(1.509.449)	(1.564.214)
<b>Egenkapital</b>		<b>(999.449)</b>	<b>(1.054.214)</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	452.190	290.642
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>452.190</b>	<b>290.642</b>
Banker		0	1.579.247
Gæld til realkreditinstitutter		4.016.441	4.103.351
Anden gæld		100.000	100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.116.441</b>	<b>5.782.598</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	119.000	151.000
Banker		2.763.788	1.471.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.400	12.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.092.037	863.497
Anden gæld		59.159	58.151
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.046.384</b>	<b>2.556.834</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.162.825</b>	<b>8.339.432</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.615.566</b>	<b>7.575.860</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	510.000	(1.564.214)	(1.054.214)
Årets resultat	0	54.765	54.765
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>510.000</b>	<b>(1.509.449)</b>	<b>(999.449)</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.000	19.000
Andre finansielle omkostninger	<u>336.522</u>	<u>169.926</u>
	<b><u>360.522</u></b>	<b><u>188.926</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	161.548	57.114
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(101.446)	0
Sambeskatningsbidrag	<u>(44.655)</u>	<u>0</u>
	<b><u>15.447</u></b>	<b><u>57.114</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2023		<u>9.963.684</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>9.963.684</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		<u>(2.463.684)</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>(2.463.684)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>7.500.000</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendommen fastlægges på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommen ud fra bl.a.:

- Udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype,
- erfaring med køb og salg, samt belåning,
- ændring i ejendommens forhold.

Ledelsen forventer at kunne opnå et langsigtet afkast på 6,5% svarende til det generelle afkastkrav beliggende mellem primær og sekundær beliggende retailejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2023. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan både henføres til ejendommens stand og beliggenhed. Der forventes et årligt driftsresultat på 487,5 t.kr.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder end udleje. Imidlertid forventes det muligt at genudleje ejendommen inden for en kortere periode i tilfælde af, at den nuværende lejer fraflytter lejemålet. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 7.500 t.kr. på baggrund af følgende beregning:  $100/6,5 = 15,4 \times 487,5 \text{ t.kr.} = 7.500 \text{ t.kr.}$

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	(0,50)%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,00	6,50	7,00
Dagsværdi	8.125.000	7.500.000	6.964.000
Ændring i dagsværdi	625.000	0	(536.000)

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	290.642	233.528
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	161.548	57.114
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b>452.190</b>	<b>290.642</b>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	771.038	687.527
Låneomkostninger	(8.212)	(8.212)
Skattemæssigt underskud	(310.636)	(388.673)
	<b>452.190</b>	<b>290.642</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Banker	1.579.247	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	4.254.351	4.135.441	119.000	3.540.000
Anden gæld	100.000	100.000	0	0
	<b>5.933.598</b>	<b>4.235.441</b>	<b>119.000</b>	<b>3.540.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 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.

### 8 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 2023 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.