



**Revisionscentret  
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

**Tal med os**

*Aabenraa  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

# Ejendomsselskabet Stelberg ApS

Klinkbjerg 1A  
6200 Aabenraa

CVR-nr. 42 82 62 51

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2025**

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

---

Mario Stelberg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	7
Balance 31. december 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Stelberg ApS.

Årsrapporten 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 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.

Aabenraa, den 27. februar 2026

### Direktion

Mario Stelberg  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stelberg ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Stelberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Padborg, den 27. februar 2026

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34189

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Stelberg ApS  
Klinkbjerg 1A  
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 42826251

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Aabenraa

### Direktion

Mario Stelberg, direktør

### Revisor

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 29695636  
Møllegade 2B, st.  
6330 Padborg

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stelberg ApS 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.

### Ændring som følge af væsentlige fejl

Selskabet har i 2024 skiftet pengeinstitut. Som følge af skiftet har selskabet ikke medtaget en bankkonto i regnskabet for 2024 og heraf afledte bevægelser. Selskabet har medtaget bankkontoen og de afledte effekter i sammenligningstallene. Ændringen har medført en forhøjelse af årets underskud for 2024 på t.kr. 20, en forhøjelse af balancesummen med t.kr. 12 og en reduktion af egenkapitalen pr. 31. december 2024 på t.kr. 20.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring og forbrugsafgifter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	55 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelse måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-9.623</b>	<b>-10.901</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-6.494</u>	<u>-6.494</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-16.117</b>	<b>-17.395</b>
Finansielle indtægter		9	36
Finansielle omkostninger		<u>-42.972</u>	<u>-32.589</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-59.080</u></u></b>	<b><u><u>-49.948</u></u></b>
Overført resultat		<u>-59.080</u>	<u>-49.948</u>
		<b><u><u>-59.080</u></u></b>	<b><u><u>-49.948</u></u></b>

## Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>785.824</u>	<u>792.318</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>785.824</b></u>	<u><b>792.318</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>785.824</b></u>	<u><b>792.318</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>13.167</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>13.167</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>33.816</b></u>	<u><b>30.121</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>46.983</b></u>	<u><b>30.121</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>832.807</b></u></u>	<u><u><b>822.439</b></u></u>

## Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>-114.753</u>	<u>-55.673</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-74.753</u></b>	<b><u>-15.673</u></b>
Ansvarlig lånekapital		330.000	0
Andre kreditinstitutter		<u>442.672</u>	<u>451.668</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>772.672</u></b>	<b><u>451.668</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	8.996	8.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	16.594
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		74.693	330.000
Anden gæld		16.832	9.635
Deposita		<u>21.867</u>	<u>21.867</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>134.888</u></b>	<b><u>386.444</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>907.560</u></b>	<b><u>838.112</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>832.807</u></u></b>	<b><u><u>822.439</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-35.662	4.338
Ændring som følge af fejl	<u>0</u>	<u>-20.011</u>	<u>-20.011</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	40.000	-55.673	-15.673
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-59.080</u>	<u>-59.080</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-114.753</u></b>	<b><u>-74.753</u></b>

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

### 2 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets egenkapital er negativ med t.kr 75. Selskabets drift udviser negative pengestrømme. Det er derfor en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der er tilstrækkeligt likviditetsberedskab til rådighed. Det er ledelsens forventning at ejerkredsen vil tilføre den fornødne likviditet.

Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.

### 3 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

	2025 kr.	2024 kr.
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2025	Gæld 31. december 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	0	330.000	0	0
Andre kreditinstitutter	<u>460.016</u>	<u>451.668</u>	<u>8.996</u>	<u>399.142</u>
	<u><b>460.016</b></u>	<u><b>781.668</b></u>	<u><b>8.996</b></u>	<u><b>399.142</b></u>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.040, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 786.