



Revisionscentret Sønderborg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Tal med os *Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Ejendomsselskabet Elbo ApS

Nordvesthavnsvej 22
6400 Sønderborg

CVR nr. 40 62 39 06

Årsrapport for 2025
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13. februar 2026

Bent Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
 Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Noter	11
Ejendomsselskabet Elbo ApS - 2025	Side 1

Ledelsespåtegning

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

Sønderborg, den 10. februar 2026

Direktion

Anne-Mette Birkedal Milbo
direktør
Ejendomsselskabet Elbo ApS - 2025

Side 2

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Elbo ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Elbo 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 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.

Sønderborg, den 10. februar 2026

Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
 CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg CMA
 Registreret revisor
 mne17021

Ejendomsselskabet Elbo ApS - 2025

Side 3

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Elbo ApS Nordvesthavnsvej 22 6400 Sønderborg
	Telefon: 20475333
	CVR-nr.: 40623906
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Stiftet: 1. juli 2019
	Hjemsted: Sønderborg
Direktion	Anne-Mette Birkedal Milbo, direktør
Aktionærer	Bent Kristensen, 50% Anne-Mette Birkedal Milbo, 50%
Revisor	Revisionscentret Sønderborg Godkendt Revisionsaktieselskab CVR-nr.: 38951394 Møllegade 71 6400 Sønderborg
Pengeinstitut	Sydbank A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Elbo 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.

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 er et sammendrag af bruttolejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

Bruttolejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen jfr. den indgåede lejekontrakt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	40 år	0 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	10.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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 leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste		695.038	663
Personaleomkostninger	2	-180.000	-180
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		515.038	483
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-115.947	-115
Resultat før finansielle poster		399.091	368
Finansielle indtægter		11.331	14
Finansielle omkostninger		-35.000	-42
Resultat før skat		375.422	340
Skat af årets resultat		-82.656	-76
Årets resultat		292.766	264
Foreslået udbytte		158.800	120
Overført resultat		133.966	144
		292.766	264

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.088.646	4.195
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>134.391</u>	<u>34</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.223.037</u>	<u>4.229</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.223.037</u>	<u>4.229</u>
Andre tilgodehavender		<u>207.447</u>	<u>182</u>
Tilgodehavender		<u>207.447</u>	<u>182</u>
Likvide beholdninger		<u>386.942</u>	<u>362</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>594.389</u>	<u>544</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.817.426</u></u>	<u><u>4.773</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Passiver			
Anpartskapital		50.000	50
Overført resultat		2.112.013	1.978
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>158.800</u>	<u>120</u>
Egenkapital		<u>2.320.813</u>	<u>2.148</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>83.000</u>	<u>63</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>83.000</u>	<u>63</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.849.243</u>	<u>1.986</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.849.243</u>	<u>1.986</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	139.539	139
Leverandører af varer og tjenesteydelser		372	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.785	15
Selskabsskat		24.656	20
Anden gæld		<u>385.018</u>	<u>402</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>564.370</u>	<u>576</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.413.613</u>	<u>2.562</u>
Passiver i alt		<u>4.817.426</u>	<u>4.773</u>
Hovedaktivitet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Ejendomsselskabet Elbo ApS - 2025			Side 10

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>180.000</u>	<u>180</u>
	<u>180.000</u>	<u>180</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.124.627</u>	<u>1.988.782</u>	<u>139.539</u>	<u>1.333.313</u>
	<u>2.124.627</u>	<u>1.988.782</u>	<u>139.539</u>	<u>1.333.313</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.989 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 4.089.