



Revisionscentret Sønderborg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Tal med os *Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS

Nordvesthavnsvej 22
6400 Sønderborg

CVR nr. 27 24 26 77

Årsrapport for 2025
(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10. marts 2026

Bent Kristensen
dirigent

Møllegade 71
6400 Sønderborg

T 7870 6400
E sonderborg@revisor.dk

www.revisor.dk
CVR nr. 38 95 13 94

DANSKE
REVISORER
FSR

KRESTON
DANMAR

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	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Noter	12
Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS - 2025	Side 1

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg 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 19. februar 2026

Direktion

Bent Kristensen
direktør
Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS -
2025

Side 2

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg 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 19. februar 2026

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

Claus Kindberg CMA
 Registreret revisor
 mne17021

Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS -
 2025

Side 3

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS
Nordvesthavnsvej 22
6400 Sønderborg

Telefon: 20475333

CVR-nr.: 27242677

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Sønderborg

Direktion Bent Kristensen, direktør

Revisor Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 38951394
Møllegade 71
6400 Sønderborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg 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 ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Bruttolejeindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommenes driftsudgifter omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, autodrift 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 samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar 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.

Anvendt regnskabspraksis

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	10-40 år	0 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 kr.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder 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		2.278.408	2.237
Personaleomkostninger	2	-348.000	-348
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.930.408	1.889
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-544.435	-545
Resultat før finansielle poster		1.385.973	1.344
Finansielle indtægter	3	78.315	33
Finansielle omkostninger	4	-75.913	-79
Resultat før skat		1.388.375	1.298
Skat af årets resultat		-306.102	-286
Årets resultat		1.082.273	1.012
Overført resultat		1.082.273	1.012
		1.082.273	1.012

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		13.626.963	14.169
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		156.979	0
Materielle anlægsaktiver		13.783.942	14.169
Anlægsaktiver i alt		13.783.942	14.169
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	248
Andre tilgodehavender		4.356.698	345
Periodeafgrænsningsposter		34.223	0
Tilgodehavender		4.390.921	593
Likvide beholdninger		288.937	2.733
Omsætningsaktiver i alt		4.679.858	3.326
Aktiver i alt		18.463.800	17.495

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Passiver			
Anpartskapital		210.000	210
Overført resultat		<u>10.749.483</u>	<u>9.667</u>
Egenkapital		<u>10.959.483</u>	<u>9.877</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.475.000</u>	<u>1.414</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.475.000</u>	<u>1.414</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.362.339</u>	<u>4.695</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.362.339</u>	<u>4.695</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	335.984	334
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17
Gæld til tilknyttede virksomheder		312.766	130
Skyldigt sambeskatningsbidrag		245.102	235
Anden gæld		266.865	304
Deposita		<u>489.261</u>	<u>489</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.666.978</u>	<u>1.509</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.029.317</u>	<u>6.204</u>
Passiver i alt		<u>18.463.800</u>	<u>17.495</u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>348.000</u>	<u>348</u>
	<u>348.000</u>	<u>348</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	<u>78.315</u>	<u>33</u>
	<u>78.315</u>	<u>33</u>

4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.652	5
Andre finansielle omkostninger	<u>67.261</u>	<u>74</u>
	<u>75.913</u>	<u>79</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2025	<u>Gæld</u> 31. december 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.029</u>	<u>4.698.323</u>	<u>335.984</u>	<u>3.071.990</u>
	<u>5.029</u>	<u>4.698.323</u>	<u>335.984</u>	<u>3.071.990</u>

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bent Kristensen Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede sambeskatningshæftelse fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.698, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 13.627.