

BORGSTEN ApS

C/O Café Jorden, Badstuegade 3, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 38 17 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2026.

Carsten Larsen Kappelborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for BORGSTEN ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. april 2026

Direktion

Carsten Larsen Kappelborg
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i BORGSTEN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BORGSTEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 23. april 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Helvig Nielsen Jensen

statsautoriseret revisor
mne51529

Selskabsoplysninger

Selskabet

BORGSTEN ApS
C/O Café Jorden
Badstuegade 3
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 38 17 91
Stiftet: 20. juni 2013
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
13. regnskabsår

Direktion

Carsten Larsen Kappelborg, direktør

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste	3.970.316	3.872.149
Værdiregulering af investeringsejendomme	20.000	-5.000.000
Resultat før finansielle poster	3.990.316	-1.127.851
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	63.289	0
Andre finansielle indtægter	963	6.022
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.295.956	-1.553.134
Resultat før skat	2.758.612	-2.674.963
Skat af årets resultat	-606.894	588.491
Årets resultat	2.151.718	-2.086.472
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	151.718	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.086.472
Disponeret i alt	2.151.718	-2.086.472

Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>90.020.000</u>	<u>90.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>90.020.000</u>	<u>90.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>90.020.000</u>	<u>90.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.895.369	73.238
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.664</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.895.369</u>	<u>75.902</u>
	Likvide beholdninger	<u>234.224</u>	<u>11.877</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.129.593</u>	<u>87.779</u>
	Aktiver i alt	<u>92.149.593</u>	<u>90.087.779</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	37.254.902	37.103.184
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>39.334.902</u>	<u>37.183.184</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	12.873.032	12.468.837
Hensatte forpligtelser i alt	<u>12.873.032</u>	<u>12.468.837</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	23.420.584	24.316.089
Deposita	3.603.891	3.531.847
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.000.000	10.000.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.024.475</u>	<u>37.847.936</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	891.601	886.989
Modtagne forudbetalinger fra kunder	221.369	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.998	27.999
Gæld til tilknyttede virksomheder	700.466	700.466
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	202.699	111.158
Anden gæld	873.051	861.210
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.917.184</u>	<u>2.587.822</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>39.941.659</u>	<u>40.435.758</u>
Passiver i alt	<u>92.149.593</u>	<u>90.087.779</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	kr.	kr.	for regnskabsåret	kr.
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	37.103.184	0	37.183.184
Årets resultat	<u>0</u>	<u>151.718</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.151.718</u>
	<u>80.000</u>	<u>37.254.902</u>	<u>2.000.000</u>	<u>39.334.902</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i anlægsinvestering i fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	534.700	552.336
Andre finansielle omkostninger	<u>761.256</u>	<u>1.000.798</u>
	<u>1.295.956</u>	<u>1.553.134</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2025	<u>53.801.414</u>	<u>53.801.414</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>53.801.414</u>	<u>53.801.414</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	36.198.586	41.198.586
Årets regulering til dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>20.000</u>	<u>-5.000.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>36.218.586</u>	<u>36.198.586</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>90.020.000</u>	<u>90.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 ejendom med samlet 775m², fordelt på 497m² erhverv (udlejet til café / restaurant) samt 278m² bolig samt 1 ejendom på 143m² der udlejes til erhverv (detailhandel). Begge investeringsejendommen er beliggende i Aarhus C.

Begge ejendomme er fuldt udlejet pr. 31.12.2025

Investeringsejendommenes belåningsgrad udgør samlet set 27% beregnet som forholdet mellem gæld til realkreditinstitutter og den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter

4. Investeringsjendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2025	31/12 2024
Afkastkrav, erhverv, Aarhus C (%)	5,32	5,12
Afkastkrav, vægtet gennemsnit blandet bolig/erhverv ejendom (%)	4,59	4,50
Tomgangsprocent, bolig / erhverv, Aarhus C (%)	0	0
Driftsafkast investeringsejendom rent erhverv (kr.)	631.042	607.349
Driftsafkast investeringsejendom blandet bolig / erhverv (kr.)	3.422.221	3.349.120

Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæ: værdi	Regulering
0,50%	70.676.013	78.000.000	-7.323.987
-0,50%	87.114.693	78.000.000	9.114.693
0,50%	11.000.955	12.020.000	-1.019.045
-0,50%	13.250.465	12.020.000	1.230.465

Noter**5. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
	31/12 2025	fristet gæld	gæld	efter 5 år
	kr.	kr.	31/12 2025	kr.
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	24.312.185	891.601	23.420.584	19.532.934
Deposita	3.603.891	0	3.603.891	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.000.000	0	10.000.000	0
	<u>37.916.076</u>	<u>891.601</u>	<u>37.024.475</u>	<u>19.532.934</u>

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-
	ejendomme
	kr.
	<u>kr.</u>
Dagsværdi 31. december 2025	90.020.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	20.000

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C.K. Holding 2023 ApS, CVR-nr. 44262673, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.018 t.kr., er der udstedt pantebreve nom. 23.575 t.kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 78.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.294 t.kr., er der udstedt pantebreve nom. 6.600 t.kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 12.020 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BORGSTEN ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger og omkostninger til investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BORGSTEN ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.