

AMBORG ApS

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

CVR-nr. 38 16 56 82

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	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for AMBORG 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 C, den 23. april 2026

Direktion

Carsten Larsen Kappelborg
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i AMBORG ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AMBORG 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

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

CVR-nr.: 38 16 56 82
Stiftet: 31. oktober 2016
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. 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>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste	1.051.617	1.035.770
Værdiregulering af investeringsejendomme	451.330	7.753
Resultat før finansielle poster	1.502.947	1.043.523
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.594	4.181
Andre finansielle indtægter	724	2.183
3 Øvrige finansielle omkostninger	-298.480	-302.605
Resultat før skat	1.219.785	747.282
Skat af årets resultat	-268.353	-164.402
Årets resultat	951.432	582.880
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	951.432	582.880
Disponeret i alt	951.432	582.880

Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>21.460.000</u>	<u>20.872.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.460.000</u>	<u>20.872.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.460.000</u>	<u>20.872.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	224.716	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>76.713</u>	<u>158.084</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>301.429</u>	<u>158.084</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.750</u>	<u>35.311</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>313.179</u>	<u>193.395</u>
	Aktiver i alt	<u>21.773.179</u>	<u>21.065.395</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.669.908	7.718.476
Egenkapital i alt	8.719.908	7.768.476
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	951.383	606.317
Hensatte forpligtelser i alt	951.383	606.317
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.699.862	7.308.004
Deposita	583.032	496.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.000.000	4.000.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.282.894	11.804.604
5 Kortfristet del af langfristet gæld	608.142	632.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.235	31.469
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	37.962
Anden gæld	181.617	184.491
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	818.994	885.998
Gældsforpligtelser i alt	12.101.888	12.690.602
Passiver i alt	21.773.179	21.065.395

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

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	7.718.476	7.768.476
Årets resultat	<u>0</u>	<u>951.432</u>	<u>951.432</u>
	<u>50.000</u>	<u>8.669.908</u>	<u>8.719.908</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har ligesom foregående år bestået i udlejning af erhvervsjendom beliggende i Aarhus C.

	<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	140.000	140.000
Andre finansielle omkostninger	<u>158.480</u>	<u>162.605</u>
	<u>298.480</u>	<u>302.605</u>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	29.527.396	29.114.149
Tilgang i årets løb	<u>136.670</u>	<u>413.247</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>29.664.066</u>	<u>29.527.396</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	-8.655.396	-8.663.149
Årets regulering til dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>451.330</u>	<u>7.753</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>-8.204.066</u>	<u>-8.655.396</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>21.460.000</u>	<u>20.872.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en fredet ejendom beliggende i Aarhus C. Ejendommen er fuldt udlejet til retail samt lager. Ejendommen har samlet 986 m², hvoraf 96m² er tagetage.

Investeringsejendommens belåningsgrad udgør 34% beregnet som forholdet mellem gæld til realkredit og den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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.

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:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, Aarhus C (%)	5,5	5,23
Tomgangsprocent, erhverv (%)	0	0
Normaliseret driftsresultat (t.kr.)	1.148	1.128

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%	19.720.047	21.460.000	-1.739.953
-0,50%	23.547.943	21.460.000	2.087.943

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
	31/12 2025	fristet gæld	31/12 2025	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.308.004	608.142	6.699.862	4.209.111
Deposita	583.032	0	583.032	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.000.000	0	4.000.000	0
	11.891.036	608.142	11.282.894	4.209.111

Noter**6. Oplysninger om dagsværdi**

	Investerings- ejendomme
	kr.
Dagsværdi 31. december 2025	<u>21.460.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>451.330</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.308 t.kr., er der givet pant nom. 12.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 21.460 t.kr.

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

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C.K. Holding 2023 ApS, CVR-nr. 44262673, som er administrationsselskab 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 kilde-
deskat på renter, royalties og udbytter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AMBORG 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til investeringsejendomme og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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 samskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 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 skatemæssige 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 AMBORG 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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.

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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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