

Kartago Capital - Grenå Retail A/S
Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund

Intern årsrapport for
2024

CVR-nr. 43 45 40 72

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|-------------------|
| 3 | Ledelsesberetning |
|---|-------------------|

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- | | |
|----|--------------------------|
| 4 | Resultatopgørelse |
| 5 | Balance |
| 7 | Noter |
| 11 | Anvendt regnskabspraksis |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt den interne årsrapport for 2024 for Kartago Capital - Grenå Retail A/S.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse er den interne årsrapport udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Charlottenlund, den

Direktion

Michael Hansen
Direktør

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Steffen Jørgensen

Michael Hansen

Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab

Til kapitalejerne i Kartago Capital - Grenå Retail A/S

Vi har opstillet det interne årsregnskab for Kartago Capital - Grenå Retail A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Det interne årsregnskab omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere det interne årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Det interne årsregnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne årsregnskab, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille det interne årsregnskab. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt det interne årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsvirksomhed ved investering i samt køb, besiddelse, udlejning og udvikling af fast ejendom og øvrige ejendomsrelaterede aktiviteter.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Likviditetsberedskab

Kartago Capital har afgivet støtteerklæring overfor selskabet på 1,0 mio. kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
1 Nettoomsætning	3.002.506	1.923.013
2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-7.918	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	5.172.308
Bruttoresultat	2.694.588	7.095.321
Salgsomkostninger	-3.716	0
3 Administrationsomkostninger	-455.365	-181.938
Resultat før finansielle poster	2.235.507	6.913.383
4 Andre finansielle indtægter	21.387	11.195
5 Øvrige finansielle omkostninger	-1.989.467	-1.105.228
Resultat før skat	267.427	5.819.350
6 Skat af årets resultat	-59.633	-1.283.944
Årets resultat	207.794	4.535.406
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	4.725.063
Overføres til overført resultat	207.794	0
Disponeret fra overført resultat	0	-189.657
Disponeret i alt	207.794	4.535.406

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
7	Investeringsjendomme	54.750.000	55.050.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	54.750.000	55.050.000
	Anlægsaktiver i alt	54.750.000	55.050.000
Omsætningsaktiver			
8	Andre tilgodehavender	160.457	575.272
	Periodeafgrænsningsposter	10.000	0
	Tilgodehavender i alt	170.457	575.272
	Likvide beholdninger	345.040	576.698
	Omsætningsaktiver i alt	515.497	1.151.970
	Aktiver i alt	55.265.497	56.201.970

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	25.000.000	25.000.000
	Overført resultat	129.008	-78.786
	Egenkapital i alt	25.129.008	24.921.214
Hensatte forpligtelser			
9	Hensættelser til udskudt skat	1.361.490	1.281.744
	Hensatte forpligtelser i alt	1.361.490	1.281.744
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til pengeinstitutter	26.647.089	28.171.256
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.647.089	28.171.256
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.550.000	1.550.000
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.563	31.099
12	Anden gæld	302.347	246.657
	Periodeafgrænsningsposter	200.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.127.910	1.827.756
	Gældsforpligtelser i alt	28.774.999	29.999.012
	Passiver i alt	55.265.497	56.201.970
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
14 Likviditetsberedskab			

Noter

	2024	2023
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	2.911.295	1.923.013
Indtægtsførsel af fællesregnskab	14.604	0
Indtægtsførsel af acontooprævninger	76.607	0
	3.002.506	1.923.013
2. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Fællesregnskab, ejendommens andel	351	0
Grundejerforening	3.163	0
Vedligeholdelse af grønne områder	4.404	0
	7.918	0
3. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	5.633	2.898
Revisorhonorar	72.937	44.040
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	270.000	135.000
Forsikringer	4.795	0
Kontingenter	12.000	0
Bestyrelseshonorar	90.000	0
	455.365	181.938
4. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	16.043	11.195
Renter, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.344	0
	21.387	11.195
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	7	1.297
Prioritetsrenter	1.810.427	1.006.755
Ikke-fradragsberettigede renter	2.106	6.759
Garantiomkostninger	151.094	77.500
Låneomkostninger	25.833	12.917
	1.989.467	1.105.228

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
6. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>59.633</u>	<u>1.283.944</u>
	<u>59.633</u>	<u>1.283.944</u>

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
7. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	49.877.692	0
Tilgang i årets løb	0	49.877.692
Kostpris ultimo	49.877.692	49.877.692
Regulering til dagsværdi primo	5.172.308	0
Årets regulering til dagsværdi	-300.000	5.172.308
Regulering til dagsværdi ultimo	4.872.308	5.172.308
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.750.000	55.050.000
8. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	140.344	2.766
Ikke refunderet skattetilgodehavende ved anvendelse af underskud i tidligere sambeskatning	20.113	0
Refusionsopgørelse ved ejerskifte	0	110.871
Tilgodehavende moms	0	461.635
	160.457	575.272
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	1.281.744	0
Udskudt skat af årets resultat	79.746	1.281.744
	1.361.490	1.281.744
10. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter	28.675.000	30.225.000
Låneomkostninger, amortisering	-477.911	-503.744
	28.197.089	29.721.256
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.550.000	-1.550.000
	26.647.089	28.171.256
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	20.925.000	22.475.000

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
11. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.563	11.099
Afsat revisor, advokat mv.	<u>65.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>75.563</u>	<u>31.099</u>
12. Anden gæld		
Skyldig moms	187.588	85.582
Anden gæld	0	56.250
Fællesregnskab	104.866	98.066
Skyldig til Kartago Capital	7.800	0
Skattekonto	401	6.759
Skyldige debitorer	<u>1.692</u>	<u>0</u>
	<u>302.347</u>	<u>246.657</u>

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 31.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 54.750 t.kr.

Selskabet har desuden stillet transport i lejeindtægter.

14. Likviditetsberedskab

Kartago Capital har afgivet støtteerklæring overfor selskabet på 1,0 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Den interne årsrapport for Kartago Capital - Grenå Retail A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en intern årsrapport. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den interne årsrapport er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden den interne årsrapport aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter låneomkostninger, garantiomkostninger, renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balanceagens 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.