

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

Intern årsrapport

2025

CVR-nr. 43 45 40 72

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt den interne årsrapport for 2025 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 2025 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 revisorers 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

Morten Østerkjærhus
statsautoriseret revisor
mne45930

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.

Kapitalberedskab

Kartago Capital A/S har afgivet støtteerklæring overfor selskabet på 1,0 mio. kr. der løber i 12 måneder.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1 Nettoomsætning	3.224.828	3.002.506
2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	1.865	-7.918
Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	-300.000
Bruttoresultat	3.626.693	2.694.588
3 Salgsomkostninger	-746	-3.716
4 Administrationsomkostninger	-412.499	-455.365
Resultat før finansielle poster	3.213.448	2.235.507
5 Andre finansielle indtægter	6.166	21.387
6 Øvrige finansielle omkostninger	-1.550.428	-1.989.467
Resultat før skat	1.669.186	267.427
7 Skat af årets resultat	-433.284	-59.633
Årets resultat	1.235.902	207.794
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.235.902	207.794
Disponeret i alt	1.235.902	207.794

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
8	Investeringsejendomme	55.150.000	54.750.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	55.150.000	54.750.000
	Anlægsaktiver i alt	55.150.000	54.750.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	160.457
	Periodeafgrænsningsposter	0	10.000
	Tilgodehavender i alt	0	170.457
	Likvide beholdninger	286.103	345.040
	Omsætningsaktiver i alt	286.103	515.497
	Aktiver i alt	55.436.103	55.265.497

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	25.000.000	25.000.000
	Overført resultat	1.364.909	129.008
	Egenkapital i alt	26.364.909	25.129.008
Hensatte forpligtelser			
9	Hensættelser til udskudt skat	1.794.774	1.361.490
	Hensatte forpligtelser i alt	1.794.774	1.361.490
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til pengeinstitutter	25.122.922	26.647.089
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.122.922	26.647.089
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.550.000	1.550.000
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	111.896	75.563
12	Anden gæld	491.602	302.347
	Periodeafgrænsningsposter	0	200.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.153.498	2.127.910
	Gældsforpligtelser i alt	27.276.420	28.774.999
	Passiver i alt	55.436.103	55.265.497
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
15	Likviditetsberedskab		

Noter

	2025	2024
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	3.157.328	2.911.295
Honorar fællesregnskab	30.000	14.604
Øvrige indtægter	37.500	76.607
	3.224.828	3.002.506
2. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Fællesregning, regulering tidligere år	-2.465	351
Vedligeholdelse	600	7.567
	-1.865	7.918
3. Salgsomkostninger		
Gaver og blomster	0	2.036
Rejser	746	1.680
	746	3.716
4. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	5.573	5.633
Revisorhonorar	69.000	72.937
Administrationshonorar	273.644	270.000
Forsikringer	4.282	4.795
Kontingenter	0	12.000
Bestyrelseshonorar	60.000	90.000
	412.499	455.365
5. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	1.202	16.043
Renter, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.964	5.344
	6.166	21.387

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
6. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	9	7
Prioritetsrenter	1.381.072	1.810.427
Ikke-fradragsberettigede renter	290	2.106
Garantiomkostninger	143.224	151.094
Låneomkostninger	25.833	25.833
	<u>1.550.428</u>	<u>1.989.467</u>
7. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	433.284	59.633
	<u>433.284</u>	<u>59.633</u>
8. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	49.877.692	49.877.692
Kostpris ultimo	<u>49.877.692</u>	<u>49.877.692</u>
Regulering til dagsværdi primo	4.872.308	5.172.308
Årets regulering til dagsværdi	400.000	-300.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>5.272.308</u>	<u>4.872.308</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>55.150.000</u>	<u>54.750.000</u>
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	1.361.490	1.281.744
Udskudt skat af årets resultat	433.284	79.746
	<u>1.794.774</u>	<u>1.361.490</u>

Noter

	31/12 2025	31/12 2024
10. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter	27.125.000	28.675.000
Låneomkostninger, amortisering	-452.078	-477.911
	26.672.922	28.197.089
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.550.000	-1.550.000
	25.122.922	26.647.089
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 19.375.000	 20.925.000
11. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.896	10.563
Afsat revisor, advokat mv.	110.000	65.000
	111.896	75.563
12. Anden gæld		
Skyldig moms	425.184	187.588
Fællesregnskab	65.518	104.866
Skyldig til Kartago Capital A/S	746	7.800
Skattekonto	1	401
Andre skyldige poster	153	1.692
	491.602	302.347

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 31.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommen hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 55.150 tkr.

Selskabet har desuden stillet transport i lejeindtægter.

Noter

14. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kontraktlige forpligtelser i alt	845
----------------------------------	-----

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt	845
---	-----

Andre kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har indgået andre aftaler, såsom serviceaftaler m.v. Virksomhedens samlede størrelse af andre kontraktlige forpligtelser udgør pr. 31. december 2025 op til 845 t.kr., med en resterende aftaleperiode på op til 3 år.

15. Likviditetsberedskab

Kartago Capital A/S har afgivet støtteerklæring overfor selskabet på 1 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

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 budgettede 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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 balancedagens 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.

Periodeafgrænsningsposter

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