

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

Intern årsrapport

2025

CVR-nr. 44 09 30 49

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt den interne årsrapport for 2025 for Kartago Capital Grenå Retail II 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 10. marts 2026

Direktion

Michael Hansen
Direktør

Bestyrelse

Michael Hansen

Hans Thygesen
Formand

Per Mosberg Lynnerup

Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab

Til kapitalejerne i Kartago Capital Grenå Retail II A/S

Vi har opstillet det interne årsregnskab for Kartago Capital Grenå Retail II 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, egenkapitalopgørelse, 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 10. marts 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Morten Østerkjærhus
statsautoriseret revisor
mne45930

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kartago Capital Grenå Retail II A/S Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund CVR-nr.: 44 09 30 49 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Hansen Hans Thygesen, Formand Per Mosberg Lynnerup
Direktion	Michael Hansen, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Dattervirksomhed	Hesselvang 11 A/S, A/S, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at direkte og indirekte investering, udvikling, forvaltning og administration af fast ejendom, herunder at eje kapitalandele i andre selskaber, samt hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
1 Administrationsomkostninger	-351.705	-241.502
Driftsresultat	-351.705	-241.502
2 Resultat af kapitalandele	-3.988	-447.632
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	828.196	973.708
4 Andre finansielle indtægter	2.416	42.175
5 Øvrige finansielle omkostninger	-109.250	-115.282
Resultat før skat	365.669	211.467
Skat af årets resultat	-81.324	-146.246
Årets resultat	284.345	65.221
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	284.345	65.221
Disponeret i alt	284.345	65.221

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.498.380	2.502.368
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.740.160	16.960.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.238.540</u>	<u>19.462.368</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.238.540</u>	<u>19.462.368</u>
Omsætningsaktiver			
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.128.060	1.225.070
	Andre tilgodehavender	25.338	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.153.398</u>	<u>1.225.070</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.131.697</u>	<u>1.538.574</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.285.095</u>	<u>2.763.644</u>
	Aktiver i alt	<u>22.523.635</u>	<u>22.226.012</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	22.000.000	22.000.000
Overført resultat	345.311	60.966
Egenkapital i alt	22.345.311	22.060.966
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.000	20.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	81.324	145.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	178.324	165.046
 Gældsforpligtelser i alt	178.324	165.046
 Passiver i alt	22.523.635	22.226.012

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	22.000.000	-4.255	21.995.745
Årets overførte overskud eller underskud	0	65.221	65.221
Egenkapital 1. januar 2025	22.000.000	60.966	22.060.966
Årets overførte overskud eller underskud	0	284.345	284.345
	22.000.000	345.311	22.345.311

Noter

	2025	2024
1. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	1.001	1.002
Revisorhonorar	43.000	40.500
Selskabsadministration	202.704	200.000
Bestyrelseshonorar	105.000	0
	351.705	241.502
2. Resultat af kapitalandele		
Resultat af Hesselvang 11 A/S	251.012	-192.632
Afskrivning på merværdi	-255.000	-255.000
	-3.988	-447.632
3. Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed		
Renter på lån	780.160	960.000
Renter på mellemværende	48.036	13.708
	828.196	973.708
4. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	2.416	42.175
	2.416	42.175
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Ikke-fradragsberettigede renter	0	282
Garantiomkostninger	109.250	115.000
	109.250	115.282

Noter

	31/12 2025	31/12 2024	
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed			
Kostpris 1. januar 2025	2.950.000	0	
Tilgang i årets løb	0	2.950.000	
Kostpris 31. december 2025	2.950.000	2.950.000	
Nedskrivninger 1. januar 2025	-192.632	0	
Årets resultat før afskrivninger på merværdi	251.012	-192.632	
Opskrivninger 31. december 2025	58.380	-192.632	
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2025	-255.000	0	
Årets afskrivninger på merværdi	-255.000	-255.000	
Afskrivninger på goodwill 31. december 2025	-510.000	-255.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	2.498.380	2.502.368	
I regnskabsposten indgår goodwill med	2.040.000	2.295.000	
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	0	2.550.000	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hesselvang 11 A/S, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund	100 %	458.380	251.011
		458.380	251.011
7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2025	16.960.000	0	
Tilgang i årets løb	780.160	16.960.000	
Kostpris 31. december 2025	17.740.160	16.960.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	17.740.160	16.960.000	
Der specificeres således:			
Lån til Hesselvang 11 A/S	16.000.000	16.000.000	
Tilskrevne renter	1.740.160	960.000	
	17.740.160	16.960.000	

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Mellemværende med Hesselvang 11 A/S	<u>1.128.060</u>	<u>1.225.070</u>
	1.128.060	1.225.070
9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
		<u>t.kr.</u>
Andre kontraktlige forpligtelser		<u>840</u>
Kontraktlige forpligtelser i alt		<u>840</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt		840

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 840 t.kr., med en resterende aftaleperiode på op til 4 år.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor dattervirksomheden Hesselvang 11 A/S. Støtteerklæringen dækker op til 2,5 mio. kr. og løber 12 måneder fra balancetidspunktet.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Anvendt regnskabspraksis

Den interne årsrapport for Kartago Capital Grenå Retail II 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttet virksomhed, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringssejendomme:

Anvendt regnskabspraksis

- Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Kartago Capital Grenå Retail II A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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