

Kartago Capital - Storkøbenhavn A/S
Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund

Intern årsrapport

2025

CVR-nr. 28 31 92 66

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	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt den interne årsrapport for 2025 for Kartago Capital - Storkøbenhavn 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 8. april 2026

Direktion

Michael Hansen
Direktør

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Michael Hansen

Lars Quist

Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab

Til kapitalejerne i Kartago Capital - Storkøbenhavn A/S

Vi har opstillet det interne årsregnskab for Kartago Capital - Storkøbenhavn 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 anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 8. april 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Morten Østerkjærhus

statsautoriseret revisor
mne45930

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kartago Capital - Storkøbenhavn A/S
	Mosehøjvej 17
	2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 28 31 92 66
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Thygesen, Formand
	Michael Hansen
	Lars Quist
Direktion	Michael Hansen, Direktør
Revisor	Martinsen
	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
	Voldbjergvej 16, 2. sal
	8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af erhvervsejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets nettoomsætning udgør 5.431 t.kr. mod 5.427 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.290 t.kr. mod 1.507 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har modtaget selvskyldnerkaution, for alt mellemværende med pengeinstitut, fra Kartago Property ApS.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1 Nettoomsætning	5.431.375	5.426.851
3 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	21.725	-179.329
Værdiregulering af investeringsejendomme	141.600	0
Bruttoresultat	5.594.700	5.247.522
Salgsomkostninger	0	-12.000
4 Administrationsomkostninger	-584.009	-612.842
Resultat før finansielle poster	5.010.691	4.622.680
5 Andre finansielle indtægter	5.366	60.522
6 Øvrige finansielle omkostninger	-2.078.946	-2.749.346
Resultat før skat	2.937.111	1.933.856
7 Skat af årets resultat	-646.761	-426.562
Årets resultat	2.290.350	1.507.294
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.290.350	1.507.294
Disponeret i alt	2.290.350	1.507.294

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
8	Investeringsejendomme	86.000.000	85.858.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	86.000.000	85.858.400
	Anlægsaktiver i alt	86.000.000	85.858.400
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	273.466	385.318
9	Andre tilgodehavender	4.234	2.993
	Tilgodehavender i alt	277.700	388.311
10	Likvide beholdninger	1.574.393	1.594.110
	Omsætningsaktiver i alt	1.852.093	1.982.421
	Aktiver i alt	87.852.093	87.840.821

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	27.000.000	27.000.000
	Overført resultat	8.259.298	5.968.948
	Egenkapital i alt	35.259.298	32.968.948
Hensatte forpligtelser			
11	Hensættelser til udskudt skat	13.221.496	12.933.973
	Hensatte forpligtelser i alt	13.221.496	12.933.973
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til pengeinstitutter	23.108.026	25.499.403
13	Deposita	71.420	70.957
14	Anden gæld	12.120.000	13.000.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.299.446	38.570.360
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.280.000	2.400.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	141.542	125.030
15	Selskabsskat	233.238	26.192
16	Anden gæld	417.073	816.318
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.071.853	3.367.540
	Gældsforpligtelser i alt	39.371.299	41.937.900
	Passiver i alt	87.852.093	87.840.821

2 Medarbejderforhold

17 Oplysninger om dagsværdi

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	27.000.000	4.461.654	31.461.654
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.507.294</u>	<u>1.507.294</u>
Egenkapital 1. januar 2025	27.000.000	5.968.948	32.968.948
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.290.350</u>	<u>2.290.350</u>
	<u>27.000.000</u>	<u>8.259.298</u>	<u>35.259.298</u>

Noter

1. Nettoomsætning		
Erhvervsleje	5.308.659	5.233.952
Varme- og fællesregnskab	122.717	192.899
	<u>5.431.375</u>	<u>5.426.851</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vedligeholdelse	2.306	169.329
Selvrisko forsikringsskade	2.993	10.000
Ej egen del af fællesomkostninger tidligere år	-27.024	0
	<u>-21.725</u>	<u>179.329</u>
4. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	7.639	7.136
Revisorhonorar	81.500	116.291
Mødeudgifter og forsikringer	4.462	4.795
Administrationshonorar	415.148	409.620
Bestyrelseshonorar	75.000	75.000
Rejseomkostninger	260	0
	<u>584.009</u>	<u>612.842</u>
5. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	<u>5.366</u>	<u>60.522</u>
	<u>5.366</u>	<u>60.522</u>

Noter

	2025	2024
6. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	1.333.071	1.801.824
Renter, pantebreve	598.983	785.888
Garantiprovision	135.471	147.888
Ikke-fradragsberettigede renter	2.799	5.124
Låneomkostninger	8.622	8.622
	2.078.946	2.749.346
7. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	359.238	170.192
Årets regulering af udskudt skat	287.523	256.370
	646.761	426.562
8. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	39.925.804	39.567.404
Tilgang i årets løb	0	358.400
Kostpris ultimo	39.925.804	39.925.804
Regulering til dagsværdi primo	45.932.596	45.932.596
Årets regulering til dagsværdi	141.600	0
Regulering til dagsværdi ultimo	46.074.196	45.932.596
Regnskabsmæssig værdi ultimo	86.000.000	85.858.400
9. Andre tilgodehavender		
Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS	4.234	0
Andre tilgodehavender	0	2.993
	4.234	2.993

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
10. Likvide beholdninger		
Jyske Bank	1.573.947	1.593.394
Ringkjøbing Landbobank	446	716
	<u>1.574.393</u>	<u>1.594.110</u>
11. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	12.933.973	12.677.603
Udskudt skat af årets resultat	287.523	256.370
	<u>13.221.496</u>	<u>12.933.973</u>
12. Gæld til pengeinstitutter		
Ringkjøbing Landbobank	25.600.000	28.000.000
Låneomkostninger	-91.974	-100.597
	<u>25.508.026</u>	<u>27.899.403</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.400.000	-2.400.000
	<u>23.108.026</u>	<u>25.499.403</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.600.000</u>	<u>16.000.000</u>
13. Deposita		
Deposita	71.420	70.957
	<u>71.420</u>	<u>70.957</u>
14. Anden gæld		
Sælgerpantebrev	13.000.000	13.000.000
	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-880.000	0
	<u>12.120.000</u>	<u>13.000.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.480.000</u>	<u>4.740.000</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
15. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat primo	26.192	66.552
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-26.192	-66.552
Beregnet selskabsskat for indeværende år	359.238	170.192
Betalt acontoskat for indeværende år	<u>-126.000</u>	<u>-144.000</u>
	<u>233.238</u>	<u>26.192</u>
16. Anden gæld		
Skyldig moms	378.082	806.318
Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS	10.000	10.000
Skattekonto	<u>28.991</u>	<u>0</u>
	<u>417.073</u>	<u>816.318</u>
17. Oplysninger om dagsværdi		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Dagsværdi ultimo		<u>86.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>141.600</u>
18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 37.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.		
Ejerpantebrevene giver pant i selskabets investeringsejendom.		
19. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Andre kontraktlige forpligtelser:		
Selskabet har indgået en administrationsaftale, der kan opsiges med 12 måneders varsel til en periodes udløb. Næste gang pr. 31.12.2028. De årlige omkostninger til administrationsaftalen udgør ca. 415 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Den interne årsrapport for Kartago Capital - Storkøbenhavn 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

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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