

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

Årsrapport

2025

CVR-nr. 20 83 80 94

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Kristoffer Søby Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 årsrapporten for 2025 for Kartago Capital - Storkøbenhavn II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen

Michael Hansen

Torben Christian Garde Due

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors udtalelse til regnskabsudkast

Til aktionærerne i Kartago Capital - Storkøbenhavn II A/S

Revisionen er ikke afsluttet, før ledelsen har godkendt årsrapporten. Når ledelsen har godkendt årsrapporten, vil vi forsyne denne med vores revisionspåtegning.

Risskov, den

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Morten Østerkjærhus
statsautoriseret revisor
mne45930

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kartago Capital - Storkøbenhavn II A/S Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund CVR-nr.: 20 83 80 94 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Thygesen Michael Hansen Torben Christian Garde Due
Direktion	Michael Hansen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består af køb, besiddelse, udlejning og udvikling af ejendommen Roskildevej 323, 2630 Tåstrup og øvrige ejendomsrelaterede aktiviteter.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktivitet.

Der er foretaget 2 kapitaludvidelser i 2025 og der forventes ligeledes en kapitaludvidelse i 2026. Selskabets største lejer er fraflyttet i 2025 og der har været tomgang siden hvilket kræver tilførelse af likviditet. Pr. 31. december 2025 står 59% af lejemålet tomt. Ledelsen forventer at hele lejemålet bliver udlejet i 2026.

Kapitalberedskab og likviditetsberedskab

Selskabets ledelse forventer at vedtage og gennemføre en kapitaludvidelse efter regnskabsårets afslutning. Kapitaludvidelsen sker som et led i at sikre selskabets likviditet i det kommende regnskabsår.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
Bruttofortjeneste	2.227.876	3.060.474
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	-4.132.470
Driftsresultat	227.876	-1.071.996
Andre finansielle indtægter	5.570	33.318
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.101.179	-2.733.720
Resultat før skat	-1.867.733	-3.772.398
Skat af årets resultat	411.201	830.149
Årets resultat	-1.456.532	-2.942.249
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.456.532	-2.942.249
Disponeret i alt	-1.456.532	-2.942.249

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	60.000.000	62.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	60.000.000	62.000.000
	Anlægsaktiver i alt	60.000.000	62.000.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	20.000	32.000
	Andre tilgodehavender	291.074	17.250
	Tilgodehavender i alt	311.074	49.250
	Likvide beholdninger	1.221.702	1.057.792
	Omsætningsaktiver i alt	1.532.776	1.107.042
	Aktiver i alt	61.532.776	63.107.042

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	20.500.000	17.000.000
Overført resultat	-5.387.422	-3.930.889
Egenkapital i alt	15.112.578	13.069.111
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.652.595	7.063.796
Hensatte forpligtelser i alt	6.652.595	7.063.796
 Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	15.640.000	17.000.000
Gæld til pengeinstitutter	19.132.692	21.098.577
Deposita	742.904	142.904
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.515.596	38.241.481
 4 Kortfristet del af langfristet gæld	3.360.000	3.818.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.814	103.411
Anden gæld	213.193	633.236
Periodeafgrænsningsposter	550.000	178.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.252.007	4.732.654
 Gældsforpligtelser i alt	39.767.603	42.974.135
 Passiver i alt	61.532.776	63.107.042

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	17.000.000	-3.930.890	13.069.110
Kontant kapitaludvidelse	3.500.000	0	3.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.456.532</u>	<u>-1.456.532</u>
	<u>20.500.000</u>	<u>-5.387.422</u>	<u>15.112.578</u>

Noter

	2025	2024
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.101.179	2.733.720
	2.101.179	2.733.720
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	40.216.963	40.084.493
Tilgang i årets løb	0	132.470
Kostpris ultimo	40.216.963	40.216.963
Regulering til dagsværdi primo	21.783.037	25.915.507
Årets regulering til dagsværdi	-2.000.000	-4.132.470
Regulering til dagsværdi ultimo	19.783.037	21.783.037
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.000.000	62.000.000

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom på i alt 4.007 m² beliggende i Høje Taastrup, Region Hovedstaden.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. I indeværende år er der medtaget en normaliseret værdi af en større midlertidig tomgang.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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:

	31/12 2025	31/12 2024
Afkastkrav, erhverv, Høje Taastrup (%)	6,50%	6,44%
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	1.097	1.193
Tomgangsprocent, erhverv (%)	0%	0%
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	14.974	15.473

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 60.000 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point på ejendommen vil dagsværdien falde med 4.561 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point på ejendommen vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.462 t.kr.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2025	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	17.000.000	1.360.000	15.640.000	10.200.000
Gæld til pengeinstitutter	21.132.692	2.000.000	19.132.692	11.500.000
Deposita	742.904	0	742.904	0
	38.875.596	3.360.000	35.515.596	21.700.000

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	60.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.000.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 30.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets investeringsejendom bogført til t.kr. 60.000.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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 252 t.kr., med en resterende aftaleperiode på op til 1 år.

Noter

8. Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver markant. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at drive selskabets aktivitet det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen ledelsens forventning, at de stillede kreditfaciliteter fra vil blive opretholdt, og at selskabet kan afholde sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets ejere på at de vil understøtte selskabet det kommende regnskabsår. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kartago Capital - Storkøbenhavn II A/S 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fællesudgifter indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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

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 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.