

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

Intern årsrapport

2025

CVR-nr. 20 83 80 94

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	14

Ledelsespåtegning

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

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen

Michael Hansen

Torben Christian Garde Due

Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab

Revisors udtalelse til regnskabsudkast

Til aktionærerne i Kartago Capital - Storkøbenhavn II A/S

Vores assistance er ikke afsluttet, før ledelsen har godkendt den interne årsrapport. Når ledelsen har godkendt den interne årsrapport, vil vi forsyne denne med vores erklæring.

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	
Revisor	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

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Nettoomsætning	2.967.155	3.899.187
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-171.608	-318.862
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	-4.132.470
Bruttoresultat	795.547	-552.145
2 Administrationsomkostninger	-567.671	-519.851
Driftsresultat	227.876	-1.071.996
3 Andre finansielle indtægter	5.570	33.318
4 Øvrige finansielle omkostninger	-2.101.179	-2.733.720
Resultat før skat	-1.867.733	-3.772.398
5 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			
6	Investeringsjendomme	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			
7	Tilgodehavende selskabsskat	20.000	32.000
8	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			
9	Hensættelser til udskudt skat	6.652.595	7.063.796
	Hensatte forpligtelser i alt	6.652.595	7.063.796
Gældsforpligtelser			
10	Kreditinstitutter i øvrigt	15.640.000	17.000.000
11	Gæld til pengeinstitutter	19.132.692	21.098.577
	Deposita	742.904	142.904
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.515.596	38.241.481
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.360.000	3.818.007
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.814	103.411
12	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
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.			
15 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. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejers andel af el, vand og varme	184.748	36.002
Vedligeholdelse incl. regulering tidligere år	-13.140	282.860
	171.608	318.862
2. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	5.026	4.965
Revisorhonorar	76.500	68.527
Administrationshonorar	249.088	245.772
Advokat	23.800	0
Forsikringer	4.282	4.795
Kontingenter	0	12.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Udlejningsomkostninger	158.975	133.792
	567.671	519.851
3. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	4.206	32.310
Godtgørelse vedrørende selskabsskat	1.364	1.008
	5.570	33.318
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	1.119.053	1.511.690
Renter, gældsbreve og garantiprovision	948.011	1.187.915
Årets amortisering	34.115	34.115
	2.101.179	2.733.720

Noter

	2025	2024
5. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-411.201	-830.149
	-411.201	-830.149
6. 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
7. Tilgodehavende selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat primo	32.000	28.000
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-32.000	-28.000
Betalt acontoskat for indeværende år	20.000	32.000
	20.000	32.000

Noter

	31/12 2025	31/12 2024
8. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms	201.342	0
Udlæg lejere	89.732	0
Tilgodehavende hos forsikringsselskab	0	17.250
	291.074	17.250
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	7.063.796	7.893.945
Udskudt skat af årets resultat	-411.201	-830.149
	6.652.595	7.063.796
10. Kreditinstitutter i øvrigt		
Gældsbev., Kartago Property ApS	17.000.000	17.000.000
	17.000.000	17.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.360.000	0
	15.640.000	17.000.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.200.000	11.560.000

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
11. Gæld til pengeinstitutter		
Ringkjøbing Landbobank	21.500.000	23.500.000
Låneomkostninger til amortisering	-367.308	-401.423
	<u>21.132.692</u>	<u>23.098.577</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.000.000	-2.000.000
	<u>19.132.692</u>	<u>21.098.577</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>11.500.000</u>	 <u>13.500.000</u>
 12. Anden gæld		
Skyldig moms	0	511.961
Fællesregnskab	213.193	121.275
	<u>213.193</u>	<u>633.236</u>

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

14. 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

15. 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 forpligtelse i takt med at de forfalder. Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets ejer 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

Den interne årsrapport for Kartago Capital - Storkøbenhavn 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.