

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

Intern årsrapport

2025

CVR-nr. 42 67 52 88

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

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

Charlottenlund, den

Direktion

Michael Hansen
Direktør

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Michael Hansen

Jens Vestergaard

Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab

Til kapitalejerne i Kartago Capital - Energihuset A/S

Vi har opstillet det interne årsregnskab for Kartago Capital - Energihuset 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 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

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kartago Capital - Energihuset A/S Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 42 67 52 88
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Thygesen, Formand Michael Hansen Jens Vestergaard
Direktion	Michael Hansen, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2 Nettoomsætning	3.228.392	3.539.705
4 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-412.200	-455.287
Bruttoresultat	2.816.192	3.084.418
5 Salgsomkostninger	-95.147	-35.350
6 Administrationsomkostninger	-622.148	-386.665
Resultat før afskrivninger	2.098.897	2.662.403
7 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.684	-13.684
Resultat før finansielle poster	2.085.213	2.648.719
8 Andre finansielle indtægter	4.954	67.660
9 Øvrige finansielle omkostninger	-1.499.520	-2.001.974
Resultat før skat	590.647	714.405
10 Skat af årets resultat	-117.716	-131.113
Årets resultat	472.931	583.292
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	472.931	583.292
Disponeret i alt	472.931	583.292

Balance 31. december

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.367	41.051
12	Investeringsjendomme	<u>54.800.000</u>	<u>54.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.827.367</u>	<u>54.841.051</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>54.827.367</u>	<u>54.841.051</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	71.000	38.970
13	Andre tilgodehavender	0	4.583
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.226</u>	<u>10.588</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>85.226</u>	<u>54.141</u>
	Likvide beholdninger	<u>217.728</u>	<u>2.274.916</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>302.954</u>	<u>2.329.057</u>
	Aktiver i alt	<u>55.130.321</u>	<u>57.170.108</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	19.000.000	19.000.000
Overført resultat	2.830.938	2.358.007
Egenkapital i alt	21.830.938	21.358.007
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.320.111	4.202.395
Hensatte forpligtelser i alt	4.320.111	4.202.395
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.399.231	20.194.616
Deposita	1.294.445	1.292.120
Anden gæld	6.060.000	6.545.000
14 Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.753.676	28.031.736
14 Kortfristet del af langfristet gæld	2.285.000	2.285.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	54.607	102.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser	188.948	272.459
15 Anden gæld	697.041	918.404
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.225.596	3.577.970
Gældsforpligtelser i alt	28.979.272	31.609.706
Passiver i alt	55.130.321	57.170.108

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

3 Medarbejderforhold

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	19.000.000	1.774.715	20.774.715
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>583.292</u>	<u>583.292</u>
Egenkapital 1. januar 2025	19.000.000	2.358.007	21.358.007
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>472.931</u>	<u>472.931</u>
	<u>19.000.000</u>	<u>2.830.938</u>	<u>21.830.938</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsvirksomhed ved køb, besiddelse, udlejning og udvikling af ejendommen Energivej 3, 4180 Sorø, samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.		
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter med moms	2.987.437	3.317.420
Lejeindtægter uden moms	65.855	54.043
Administrationshonorar	173.290	168.242
Fraflytningsindtægter	<u>1.810</u>	<u>0</u>
	<u>3.228.392</u>	<u>3.539.705</u>
3. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vedligeholdelse	207.268	347.996
Ejendommens egen andel af fællesomkostningerne	<u>204.932</u>	<u>107.291</u>
	<u>412.200</u>	<u>455.287</u>
5. Salgsomkostninger		
Annoncer	92.531	35.350
Konstaterede tab på tilgodehavender fra salg	<u>2.616</u>	<u>0</u>
	<u>95.147</u>	<u>35.350</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
6. Administrationsomkostninger		
It-omkostninger	65.745	21.525
Porto og gebyrer	7.160	7.064
Revisorhonorar	62.000	64.195
Økonomisk og skattemæssig rådgivning	0	3.142
Administrationshonorar	298.908	213.000
Forsikringer	4.282	4.795
Kontingenter	57	12.944
Bestyrelseshonorar	60.000	60.000
Konsulentbistand	123.496	0
Øvrige omkostninger	500	0
	<u>622.148</u>	<u>386.665</u>
7. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>13.684</u>	<u>13.684</u>
	<u>13.684</u>	<u>13.684</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
8. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	4.954	67.660
	<u>4.954</u>	<u>67.660</u>
9. Øvrige finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	1.051.347	1.415.477
Renter, pantebreve	336.683	465.675
Årets amortisering af låneomkostninger	4.615	4.615
Ikke-fradragsberettigede renter	21	27
Garantiomkostninger	106.854	116.180
	<u>1.499.520</u>	<u>2.001.974</u>
10. Skat af årets resultat		
Udskudt skat	117.716	131.113
	<u>117.716</u>	<u>131.113</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>	
11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris 1. januar 2025	68.419	68.419	
Kostpris 31. december 2025	68.419	68.419	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-27.368	-13.684	
Årets afskrivninger	-13.684	-13.684	
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	-41.052	-27.368	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	27.367	41.051	
12. Investeringsejendomme			
Kostpris 1. januar 2025	42.706.520	42.706.520	
Kostpris 31. december 2025	42.706.520	42.706.520	
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	12.093.480	12.093.480	
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	12.093.480	12.093.480	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	54.800.000	54.800.000	
13. Andre tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	0	744	
Fællesregnskab, lejere	0	3.839	
	0	4.583	
14. Gældsforpligtelser			
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld
	31/12 2025		31/12 2025
Gæld til realkreditinstitutter	20.199.231	1.800.000	18.399.231
Deposita	1.294.445	0	1.294.445
Anden gæld	6.545.000	485.000	6.060.000
	28.038.676	2.285.000	25.753.676

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
15. Anden gæld		
Skyldig moms	151.455	206.900
Skattekonto	1	267
Øvrige skyldige poster	0	1.075
Vedligeholdelseskonto, kantine	75.508	25.304
Fællesregnskab	175.258	411.674
Hensættelse til vedligeholdelse af ejendom	294.819	273.184
	<u>697.041</u>	<u>918.404</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 27.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom bogført til 54.800 t.kr. pr. 31. december 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Den interne årsrapport for Kartago Capital - Energihuset 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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 salg, reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 fratrukket 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 gælds metode 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

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.

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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