martinsen
Rådgivning & Revision

Voldbjergvej 16, 2. sal
DK-8240 Risskov

Tlf. 87 43 96 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

Kartago Property ApS

Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 32 29 96 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2017.

Michael Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	Ledelsesberetning
5	Selskabsoplysninger
6	Koncernoversigt
7	Ledelsesberetning
	Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2016
8	Anvendt regnskabspraksis
15	Resultatopgørelse
16	Balance
20	Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Kartago Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 6. juni 2017

Direktion

Walther Thygesen Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen Alexander Thygesen Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kartago Property ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kartago Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 6. juni 2017

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kartago Property ApS Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund	
	CVR-nr.:	32 29 96 44
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Thygesen Alexander Thygesen Michael Hansen	
Direktion	Walther Thygesen Michael Hansen	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	

Koncernoversigt

- Kartago Property ApS
- Kartago A/S
- Kartago ApS
- Kartago Property Invest ApS
- Nürnberg Zentrum A/S
- German High Street Properties A/S
- Kartago Global I ApS
- Kartago Administration Tyskland ApS
- Kartago Botkyrka Holding AB
- Kartago Botkyrka Fastigheter AB
- Ejendomsselskabet af 18/5 1985 ApS
- Kartago Development ApS
- Ejendomsselskabet Kartago ApS
- Ejendomsselskabet af 18/5 2011 ApS
- I/S Dueodde
- Kartago Global II ApS
- Gambit Holding ApS
- Komplementarselskabet Charlottenlund Centrum ApS
- K/S Charlottenlund Centrum
- Komplementarselskabet Linköping III ApS
- K/S Linköping III
- K/S Svedengatan - Linköping

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er direkte og indirekte investering, udvikling, forvaltning og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kartago Property ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover medtages enkelte tilføjelser fra klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af Årsregnskabsloven har koncernen ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet i koncernregnskabet for 2015 negativt med kr. 5.027.427, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31. december 2015 har været positiv med kr. 15.250.755. Der er ingen ændringer i moderselskabet.

Ændring i sammenligningstal

Der var fejlagtigt medtaget et selskab i koncernregnskabet for 2015 der ikke var en del af koncernen. Der er foretaget en korrektion af sammenligningstallene. Ændringen har påvirket resultatet i koncernregnskabet for 2015 negativt med kr. 960.543 og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31. december 2015 har været negativ med kr. 20.604.446. Der er ingen ændringer i moderselskabet.

Årsrapporten er bortset fra ovenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Kartago Property ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Kartago Property ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttes af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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 fremadrettet 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kartago Property ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Ved erhvervelse af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er besluttet og offentliggjort senest på overtagelsestidspunktet i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Moderselskab 2016	Moderselskab 2015	Koncern 2016	Koncern 2015
	Bruttofortjeneste	**-206.135**	**-112.006**	**52.853.189**	**62.346.801**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	69.473.555	49.002.598
1	Personaleomkostninger	0	-155.000	-3.632.727	-4.869.111
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.053	5.807	-1.759.019	-757.604
	Driftsresultat	**-230.188**	**-261.199**	**116.934.998**	**105.722.684**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.000.000	0	0	0
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	22.464.400	0
	Indtægter af andre kapital-andele, værdipapirer og til-godehavender, der er anlægsaktiver	0	0	0	3.754.608
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.881.633	2.436.576	0	0
	Andre finansielle indtægter	922.630	1.247.753	29.839.339	10.042.009
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	0	-5.004	0
2	Øvrige finansielle omkostninger	-4.693.054	-6.211.109	-40.076.152	-40.050.231
	Resultat før skat	**-4.118.979**	**-2.787.979**	**129.157.581**	**79.469.070**
	Skat af årets resultat	482.944	1.099.388	-11.767.817	-13.990.297
	Årets resultat	**-3.636.035**	**-1.688.591**	**117.389.764**	**65.478.773**
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Kartago Property ApS			87.001.350	48.388.047
	Minoritetsinteresser			30.388.414	17.090.726
				117.389.764	**65.478.773**
	Forslag til resultatdisponering:				
	Disponeret fra overført resultat	-3.636.035	-1.688.591		
	Disponeret i alt	**-3.636.035**	**-1.688.591**		

Balance 31. december

Aktiver

Note		Moderselskab 2016	Moderselskab 2015	Koncern 2016	Koncern 2015
	Anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	0	0	25.778.456	20.218.417
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	127.439	151.492	4.543.862	5.943.347
3	Investeringsejendomme	0	0	1.129.735.122	1.112.853.122
	Materielle anlægsaktiver i alt	127.439	151.492	1.160.057.440	1.139.014.886
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	250.257.615	230.530.548	0	0
	Kapitalandele i associerede virksomheder	423.712	0	26.698.308	22.713.346
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	25.561.413	17.646.497
	Andre tilgodehavender	2.411.926	2.364.633	3.712.946	4.941.300
	Finansielle anlægsaktiver i alt	253.093.253	232.895.181	55.972.667	45.301.143
	Anlægsaktiver i alt	**253.220.692**	**233.046.673**	**1.216.030.107**	**1.184.316.029**

Balance 31. december

Aktiver

Note		Moderselskab 2016	Moderselskab 2015	Koncern 2016	Koncern 2015
	Omsætningsaktiver				
	Aktiver bestemt for salg	0	0	74.344.000	0
	Varebeholdninger i alt	0	0	74.344.000	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0	822.852	585.968
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	72.080.536	66.257.482	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0	135.913	6.655.076
	Tilgodehavende selskabsskat	0	855.901	0	276.225
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.529.701	0	0	0
	Andre tilgodehavender	0	0	21.921.703	6.059.477
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.184	2.678.290	3.717.949
	Tilgodehavender i alt	75.610.237	67.119.567	25.558.758	17.294.695
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.954.152	11.199.900	39.202.919	25.782.211
	Værdipapirer i alt	5.954.152	11.199.900	39.202.919	25.782.211
	Likvide beholdninger	3.605.606	590.430	49.232.541	36.811.631
	Omsætningsaktiver i alt	**85.169.995**	**78.909.897**	**188.338.218**	**79.888.537**
	Aktiver i alt	**338.390.687**	**311.956.570**	**1.404.368.325**	**1.264.204.566**

Balance 31. december

Note	Passiver	Moderselskab 2016	Moderselskab 2015	Koncern 2016	Koncern 2015
	Egenkapital				
4	Virksomhedskapital	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000
5	Overført resultat	-5.785.015	-2.148.980	287.173.130	153.121.098
	Egenkapital før minoritetsinteresser	204.214.985	207.851.020	497.173.130	363.121.098
6	Minoritetsinteresser	0	0	268.265.696	237.877.282
	Egenkapital i alt	**204.214.985**	**207.851.020**	**765.438.826**	**600.998.380**
	Hensatte forpligtelser				
	Hensættelser til udskudt skat	7.197	11.410	51.081.199	49.989.911
	Andre hensatte forpligtelser	0	0	104.604	61.809
	Hensatte forpligtelser i alt	**7.197**	**11.410**	**51.185.803**	**50.051.720**
	Gældsforpligtelser				
7	Gæld til realkreditinstitutter	0	0	107.773.903	538.494.969
	Deposita	0	0	1.677.229	1.984.035
	Anden gæld	0	0	58.373	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	0	109.509.505	540.479.004

Balance 31. december

Passiver

Note		Moderselskab 2016	Moderselskab 2015	Koncern 2016	Koncern 2015
	Gæld til pengeinstitutter	0	0	420.465.134	17.376.589
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	4.784.880	3.518.076
	Gæld til tilknyttede virksomheder	105.559.765	72.772.919	0	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	38.407.398
	Selskabsskat	1.954.600	0	2.992.154	0
	Anden gæld	26.654.140	31.321.221	46.986.123	12.754.807
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	3.005.900	618.592
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	134.168.505	104.094.140	478.234.191	72.675.462
	Gældsforpligtelser i alt	**134.168.505**	**104.094.140**	**587.743.696**	**613.154.466**
	Passiver i alt	**338.390.687**	**311.956.570**	**1.404.368.325**	**1.264.204.566**

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	0	155.000	3.632.727	4.869.111
	0	**155.000**	**3.632.727**	**4.869.111**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	5	5
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.696.393	2.572.680	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.996.661	3.638.429	40.076.152	40.050.231
	4.693.054	**6.211.109**	**40.076.152**	**40.050.231**
3. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	0	0	1.116.732.072	1.115.150.357
Tilgang i årets løb	0	0	34.864.069	1.581.715
Afgang i årets løb	0	0	-59.363.684	0
Kostpris ultimo	**0**	**0**	**1.092.232.457**	**1.116.732.072**
Regulering til dagsværdi primo	0	0	-3.878.950	-33.542.388
Årets regulering til dagsværdi	0	0	56.361.931	29.663.438
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	0	-14.980.316	0
Regulering til dagsværdi ultimo	**0**	**0**	**37.502.665**	**-3.878.950**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**	**0**	**1.129.735.122**	**1.112.853.122**

Noter

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000
	210.000.000	**210.000.000**	**210.000.000**	**210.000.000**

5. Overført resultat

Overført resultat primo	-2.148.980	-460.389	153.121.098	80.320.823
Andre egenkapital bevægelser	0	0	0	-266.961
Korrektion som følge af ændret praksis	0	0	0	20.278.182
Årets overførte overskud eller underskud	-3.636.035	-1.688.591	164.440.446	71.999.174
Overført til minoritet	0	0	-30.388.414	-19.210.120
	-5.785.015	**-2.148.980**	**287.173.130**	**153.121.098**

6. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	0	0	237.877.282	218.667.162
Årets resultat	0	0	30.388.414	19.210.120
	0	**0**	**268.265.696**	**237.877.282**

7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	0	118.573.859	555.857.532
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	-10.799.956	-17.362.563
	0	**0**	**107.773.903**	**538.494.969**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	49.430.638	64.893.269

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Koncernen:

German High Street Properties A/S har stillet investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på EUR 100.000.000 samt ejendomme bestemt til salg EUR 10.000.000 til sikkerhed for banklån EUR 55,3 mio. Selskabet har desuden øvrige sikkerhedsstillelser på EUR 22.000.

K/S Charlottenlund Centrum har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 12.000 givet pant i investeringsejendommen hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 23.226 pr. 31. december 2016.

Kartago Property ApS, Kartago Development ApS, Ejd. selskabet af 18/5 2011 ApS og Kartago Property Invest ApS deltager i kommanditselskaber og hæfter med resthæftelsen i de pågældende kommanditselskaber. Kartago Development ApS deltager desuden i et I/S og hæfter med hele sin formue for forpligtelserne heri.

Ejendomsselskabet Kartago ApS har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 4.000 samt t.eur 572, givet pant i investeringsejendommen hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 18.000. Selskabet har desuden deponeret ejerpantebreve på i alt tkr. 1.000 til sikkerhed for realkreditgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Kartago Global II ApS har stillet sikkerhed for gældsforpligtelser t.kr. 109.933 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 265.000 pr. 31. december 2016.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Moderselskabet og koncernen har ingen eventualforpligtelser.

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.