

**Kartago Property ApS**  
**Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 32 29 96 44**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.

---

Michael Hansen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Koncernoversigt
- 7 Ledelsesberetning

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 8 Anvendt regnskabspraksis
- 15 Resultatopgørelse
- 16 Balance
- 20 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 24. maj 2019

### **Direktion**

Walther Thygesen

Michael Hansen

### **Bestyrelse**

Walther 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisions handlinger 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 revisions handlinger, 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 eller 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 og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 24. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Kartago Property ApS  
Mosehøjvej 17  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 32 29 96 44

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Walther 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 af 20.12.2018 ApS
- Kartago ApS
- Kartago Botkyrka Holding AB
- Kartago Botkyrka Fastigheter AB (udtrådt i året)
- German High Street Properties A/S
- Kartago Global I ApS
- 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
- Adm. Selskabet Gambit ApS (udtrådt i året)
- 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.

Selskabet er pr. 1. januar 2018 fusioneret med datterselskaberne Kartago Property Invest ApS, Kartago Holding ApS og Kartago Administration Tyskland ApS. Sammenligningstallene er tilpasset og ændringen har påvirket egenkapitalen negativt med kr. 8.625.799. Årets resultat er påvirket positivt med kr. 3.546.230. Ændringen har kun påvirket moderselskabet. Der er ingen ændringer til koncernregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kartago Property ApS 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.

### 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.

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 besluttet 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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, 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 deklarerer.

### 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 administrationselskab 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Bygninger	25 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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. 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 ejendommens dagsværdi. 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 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 kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) 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 administrationselskab 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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	Moderselskab		Koncern		
	2018	2017	2018	2017	
	<b>-281.754</b>	<b>-400.537</b>	<b>50.521.536</b>	<b>49.318.556</b>	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-3.297.636	96.469.070
1	Personaleomkostninger	0	0	-3.963.822	-3.928.700
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.000	-22.709	-1.184.748	-250.964
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-301.754</b>	<b>-423.246</b>	<b>42.075.330</b>	<b>141.607.962</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.144.489	16.179.871	0	14.780.326
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6.703.867	-907.496	7.284.531	184.004
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.259.501	939.155	0	0
	Andre finansielle indtægter	519.234	401.109	1.022.109	20.576.196
2	Øvrige finansielle omkostninger	-6.156.026	-3.880.428	-38.558.694	-20.822.522
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.119.667</b>	<b>12.308.965</b>	<b>11.823.276</b>	<b>156.325.966</b>
	Skat af årets resultat	919.346	1.521	-959.609	-25.486.186
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.200.321</b>	<b>12.310.486</b>	<b>10.863.667</b>	<b>130.839.780</b>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Anpartshavere i Kartago Property ApS			6.421.927	90.051.040
	Minoritetsinteresser			4.441.740	40.788.740
				<b>10.863.667</b>	<b>130.839.780</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Overføres til overført resultat	0	12.310.486		
	Disponeret fra overført resultat	-2.200.321	0		
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.200.321</b>	<b>12.310.486</b>		

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		Morderselskab		Koncern	
Note	2018	2017	2018	2017	
<b>Anlægsaktiver</b>					
	0	0	566.735	594.478	
	159.230	179.230	4.554.386	4.358.646	
3	0	0	1.264.124.230	1.212.989.000	
	159.230	179.230	1.269.245.351	1.217.942.124	
	275.089.097	220.329.333	0	0	
	1.988.507	16.548.298	18.595.789	20.616.711	
	0	0	0	11.231.055	
	0	0	7.896.243	25.561.413	
	0	2.777.844	1.972.203	4.604.543	
	277.077.604	239.655.475	28.464.235	62.013.722	
	<b>277.236.834</b>	<b>239.834.705</b>	<b>1.297.709.586</b>	<b>1.279.955.846</b>	

**Balance 31. december**

Note	Morderselskab		Koncern	
	2018	2017	2018	2017
<b>Aktiver</b>				
<b>Omsætningsaktiver</b>				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0	312.225	935.451
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	106.735.522	95.232.592	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0	0	13.555.496
Udskudte skatteaktiver	669.826	0	0	0
Tilgodehavende selskabsskat	5.941.620	0	5.688.123	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.426.107	4.585.273	0	0
Andre tilgodehavender	1.876	1.770	4.537.622	30.946.862
Periodeafgrænsningsposter	7.402	0	66.548	22.489
Tilgodehavender i alt	<u>114.782.353</u>	<u>99.819.635</u>	<u>10.604.518</u>	<u>45.460.298</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.130.730</u>	<u>13.028.910</u>	<u>24.239.010</u>	<u>44.272.865</u>
Værdipapirer i alt	<u>2.130.730</u>	<u>13.028.910</u>	<u>24.239.010</u>	<u>44.272.865</u>
Likvide beholdninger	<u>807.139</u>	<u>1.061.038</u>	<u>44.307.310</u>	<u>34.455.138</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>117.720.222</u></b>	<b><u>113.909.583</u></b>	<b><u>79.150.838</u></b>	<b><u>124.188.301</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>394.957.056</u></b>	<b><u>353.744.288</u></b>	<b><u>1.376.860.424</u></b>	<b><u>1.404.144.147</u></b>

**Balance 31. december**

		Moderselskab		Koncern	
Note		2018	2017	2018	2017
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
4	Virksomhedskapital	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000
5	Overført resultat	-2.332.031	-131.710	251.161.044	279.938.195
	Egenkapital før minoritetsinteresser	207.667.969	209.868.290	461.161.044	489.938.195
6	Minoritetsinteresser	0	0	368.931.315	352.927.465
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>207.667.969</b>	<b>209.868.290</b>	<b>830.092.359</b>	<b>842.865.660</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
	Hensættelser til udskudt skat	0	3.011	95.000.695	97.925.538
	Andre hensatte forpligtelser	0	0	115.562	148.191
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.011</b>	<b>95.116.257</b>	<b>98.073.729</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
7	Gæld til realkreditinstitutter	0	0	357.564.088	380.149.401
	Deposita	0	0	1.132.936	1.408.997
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	0	358.697.024	381.558.398

**Balance 31. december**

Note	Morderselskab		Koncern	
	2018	2017	2018	2017
<b>Passiver</b>				
Gæld til pengeinstitutter	0	0	16.381.079	21.762.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	7.628.350	2.970.044
Gæld til tilknyttede virksomheder	135.241.415	93.265.208	0	0
Selskabsskat	0	375.863	0	1.385.111
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.091.045	553.419	0	0
Anden gæld	49.956.627	49.678.497	68.496.332	55.409.170
Periodeafgrænsningsposter	0	0	449.023	119.852
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>187.289.087</u>	<u>143.872.987</u>	<u>92.954.784</u>	<u>81.646.360</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>187.289.087</u></b>	<b><u>143.872.987</u></b>	<b><u>451.651.808</u></b>	<b><u>463.204.758</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>394.957.056</u></b>	<b><u>353.744.288</u></b>	<b><u>1.376.860.424</u></b>	<b><u>1.404.144.147</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	0	3.801.043	3.678.041
Andre omkostninger til social sikring	0	0	9.319	11.187
Personaleomkostninger i øvrigt	0	0	153.460	239.472
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.963.822</b>	<b>3.928.700</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	5	5

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.237.017	1.293.247	0	0
Andre finansielle omkostninger	4.919.009	2.587.181	38.558.694	20.822.522
	<b>6.156.026</b>	<b>3.880.428</b>	<b>38.558.694</b>	<b>20.822.522</b>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	0	0	1.094.227.690	1.092.232.457
Tilgang i årets løb	0	0	53.328.245	1.995.233
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.147.555.935</b>	<b>1.094.227.690</b>
Regulering til dagsværdi primo	0	0	118.761.310	37.502.665
Årets regulering til dagsværdi	0	0	-2.193.015	81.258.645
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116.568.295</b>	<b>118.761.310</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.264.124.230</b>	<b>1.212.989.000</b>

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital  
primo

210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000
<b>210.000.000</b>	<b>210.000.000</b>	<b>210.000.000</b>	<b>210.000.000</b>

### 5. Overført resultat

Overført resultat primo	-131.710	-12.442.196	279.938.195	260.107.513
Andre egenkapital bevægelser	0	0	-23.636.968	-26.347.329
Årets overførte overskud eller underskud	-2.200.321	12.310.486	10.863.667	130.839.780
Overført til minoritet	0	0	-4.342.336	-41.205.654
Regulering af minoritet (Primo/Ultimo)	0	0	-11.661.514	-43.456.115
	<b>-2.332.031</b>	<b>-131.710</b>	<b>251.161.044</b>	<b>279.938.195</b>

### 6. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	0	0	352.927.465	268.265.696
Årets resultat	0	0	16.003.850	84.661.769
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>368.931.315</b>	<b>352.927.465</b>

## Noter

---

### 7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	0	370.182.517	391.637.622
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	-12.618.429	-11.488.221
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>357.564.088</u>	<u>380.149.401</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	311.077.229	305.458.046

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

German High Street Properties A/S har stillet investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på EUR 109.500.000 til sikkerhed for banklån EUR 43,7 mio.

K/S Charlottenlund Centrum har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 11.386 givet pant i investeringsejendommen hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 31.203 pr. 31. december 2018.

Kartago Property ApS og Kartago Development 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 2018 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. 3.762 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 265.000 pr. 31. december 2018.

Kartago Global I ApS har stillet sikkerhed for gældsforpligtelser t.kr. 30.327 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 80.000 pr. 31. december 2018.



## **Noter**

---

### **9. Eventualposter Sambeskatning**

Selskabet er administrationselskab 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.