

Kartago Property ApS
Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 32 29 96 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024.

Michael Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Koncernoversigt
- 7 Hovedtal og nøgletal for koncernen
- 8 Ledelsesberetning

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 14 Resultatopgørelse
- 15 Balance
- 19 Egenkapitalopgørelse for koncernen
- 20 Egenkapitalopgørelse for moderselskabet
- 21 Pengestrømsopgørelse
- 22 Noter
- 38 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27. juni 2024

Direktion

Walther Thygesen

Michael Hansen

Bestyrelse

Walther Thygesen

Alexander Thygesen

Hans Thygesen

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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 27. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Søren Anthon Thorup 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 Hans Thygesen |
| Direktion | Walther Thygesen Michael Hansen |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov |

Koncernoversigt

- Kartago Property ApS, Gentofte
- Kartago ApS, Gentofte, 100% ejet
- German High Street Properties A/S, Gentofte, 51,86% ejet
- Ejendomsselskabet af 18/5 1985 ApS, Gentofte, 69,22% ejet (69,61% incl. egne andele)
- Kartago Development ApS, Gentofte, 69,22% ejet
- Ejendomsselskabet Kartago ApS, Gentofte, 69,22% ejet
- Kartago Global II ApS, Gentofte, 100% ejet
- Adm. Selskabet Gambit ApS, Gentofte, 11,11% ejet
- Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS, Gentofte, 100% ejet
- Kartago Capital A/S, Gentofte, 68,89% ejet
- Hesselvang 11 A/S, Gentofte, 51,86% ejet
- Komplementarselskabet Charlottenlund Centrum ApS, Gentofte, 81,76% ejet
- K/S Charlottenlund Centrum, Gentofte, 81,76% ejet
- Komplementarselskabet Linköping III ApS, Gentofte, 11,11% ejet
- K/S Linköping III, Gentofte, 11,11% ejet
- K/S Svedengatan-Linköping, Gentofte, 11,11% ejet
- Kartago Hannibal ApS, Gentofte, 11,11% ejet
- Kartago Botkyrka Holding AB, Malmø, 95% ejet
- GHSP Tyskland ApS, København, 49% ejet
- Ejendomsselskabet af 19.10.2004 ApS, Gentofte, 47,5% ejet
- Utvecklingsbolaget Svågertorp AB, Malmø, 33% ejet
- GHSP Erste Holding GmbH, Mannheim, 51,86% ejet
- GHSP Grundbesitz I GmbH, Mannheim, 51,80% ejet
- GHSP Grundbesitz III GmbH, Mannheim, 51,80% ejet
- GHSP Grundbesitz IV GmbH, Mannheim, 51,80% ejet
- GHSP Grundbesitz V GmbH, Mannheim, 51,80% ejet
- GHSP Grundbesitz VI GmbH, Mannheim, 51,80% ejet
- GHSP Grundbesitz VII GmbH, Mannheim, 51,80% ejet
- GHSP Zweite Holding ApS & Co.KG, Mannheim, 50,80% ejet
- GHSP Dritte Holding GmbH, Mannheim, 50,80% ejet
- Apreit Two Grundbesitz GmbH, Mannheim, 51,75% ejet

Hovedtal og nøgletal for koncernen

| | 2023 t.kr. | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultatopgørelse: | | | | | |
| Nettoomsætning | 67.316 | 69.087 | 74.508 | 70.434 | 72.998 |
| Bruttoresultat | 31.611 | 957 | 165.404 | 35.073 | 131.126 |
| Resultat af primær drift | 12.640 | -12.578 | 158.320 | 28.732 | 127.371 |
| Finansielle poster, netto | 0 | -19.871 | -27.590 | 13.676 | -8.772 |
| Årets resultat | 10.346 | -29.200 | 100.497 | 28.440 | 98.281 |
| Balance: | | | | | |
| Balancesum | 1.511.728 | 1.518.564 | 1.628.908 | 1.517.745 | 1.497.285 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 87.831 | 42.517 | 81.200 | 26.067 | 38.407 |
| Egenkapital | 1.038.209 | 1.025.916 | 1.056.090 | 961.812 | 932.430 |
| Pengestrømme: | | | | | |
| Driftsaktivitet | 27.706 | 24.249 | 79.856 | 61.423 | -2.968 |
| Investeringsaktivitet | -47.751 | 18.017 | -45.442 | -27.999 | -7.695 |
| Finansieringsaktivitet | -18.464 | -24.972 | -9.960 | -19.253 | 23.987 |
| Pengestrømme i alt | -38.510 | 17.294 | 24.455 | 14.171 | 13.324 |
| Medarbejdere: | | | | | |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere | 16 | 12 | 8 | 5 | 5 |
| Nøgletal i %: | | | | | |
| Bruttomargin | 47,0 | 1,4 | 222,0 | 49,8 | 179,6 |
| Overskudsgrad (EBIT-margin) | 18,8 | -18,2 | 212,5 | 40,8 | 174,5 |
| Likviditetsgrad | 194,9 | 357,1 | 175,2 | 193,1 | 159,9 |
| Soliditetsgrad | 44,9 | 44,6 | 43,8 | 41,0 | 36,0 |
| Egenkapitalforrentning | -0,3 | -4,0 | 11,3 | 6,0 | 14,8 |

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet er direkte og indirekte investeringer i ejendomme, udbud af ejendomsprojekter, udvikling og forvaltning samt administration af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Koncernens aktivitet er primært på ejendomsmarkedet i Danmark, Sverige og Tyskland. Aktiviteten i Tyskland sker igennem ejerskabet af det børsnoterede datterselskab German High Street Properties A/S, som ejes 51,86%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har primært ejendomme i Danmark, Tyskland og Sverige. Der har overordnet været en stabil udvikling på ejendomsmarkedet, dog med stigende afkastkrav som følge af det stigende renteniveau. I Tyskland har de høje energipriser yderligere påvirket den tyske økonomi negativt.

Lejeindtægterne fra 1. januar til 31. december 2023 ligger på det forventede niveau og er stort set på samme nominelle niveau som i samme periode i 2022. Dog er lejeindtægterne i realtermer faldet på grund af inflationen. Den geopolitiske situation kan fortsat have en negativ indvirkning på forretningsgrundlaget.

Koncernens resultat

Koncernens omsætning udgjorde i 2023 DKK 67 mio. mod DKK 69 mio. i 2022. Koncernens resultat før værdiregulering og skat udgjorde DKK 28,8 mio. i 2023, hvorfor årets resultat er som forventet ved aflæggelse af årsrapporten sidste år. Til sammenligning var resultatet i 2022 DKK 11,1 mio. Resultat er bedre end forventningen i sidste års årsrapport, hvilket skyldes en bedre udvikling end frygtet.

Kombinationen af lavere lejeindtægt end forventet for detaillejemål og et højere afkastkrav på tyske strøgejendomme har medført et værdifald på tyske strøgejendomme.

De svenske ejendomme ligger i et lokalt attraktivt område og med stærke lejere. Dagsværdien af de svenske ejendomme pr. 31. december 2023 er højere end året før, hvilket skyldes højere nettoindtjening.

Koncernens danske ejendomsinvesteringer har bidraget tilfredsstillende og er på niveau med sidste år. Selskabets beholdning af børsnoterede værdipapirer har påvirket resultatet positivt i 2023.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer, at aktiviteten på det danske marked vil være positiv og vil bidrage positivt på koncernens resultat i 2024. Der forventes et resultat før værdireguleringer fra de danske aktiviteter på niveau med 2023.

Ledelsen forventer at faldende lejeniveauer i Tyskland samt øget tomgang og væsentligt stigende renteudgifter vil påvirke resultatet for 2024 negativt.

Ledelsesberetning

For så vidt angår de svenske ejendomme ventes der en lidt højere indtjening som følge af pristalsregulering af lejekontrakter pr. 1. januar 2024.

Ledelsen forventer et samlet resultat før værdireguleringer for 2024, som er bedre end 2023.

Videnressourcer

Kartago koncernen deltager aktivitet i udvikling af selskabets medarbejdere, og deltager aktivt i branchesamarbejder for at sikre vedligeholdelse af den nødvendige indsigt i ejendomsbranchen.

Miljøforhold

Kartago koncernen betragter miljøansvarlig adfærd i byggeprocessen som en af forudsætningerne for fremtidig forretningsmæssig succes. Kartago koncernen arbejder mod at minimere påvirkningerne på det eksterne miljø, særligt igennem planlægning af renoveringer og nybygninger, som bedst tager hensyn til nærmiljøet ved arbejdsstedet. Der henvises til yderligere til beskrivelse under ”redegørelse for samfundsansvar”.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Kartago koncernen driver ikke forskning, men har løbende fokus på udvikling af at forbedre forretningsprocesserne indenfor ejendomsdrift og udvikling.

Egne kapitalandele

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 15.000.000 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 7,1 % af selskabskapitalen. Herudover ejer datterselskaber 35.000.000 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 16,7 % af selskabskapitalen.

Selskabet har i 2023 ikke anskaffet yderligere egne aktie og beholdningen er således uændret.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ingen efterfølgende begivenheder.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har investeret i udlejningsejendomme i Danmark, Tyskland og Sverige. Der er tale om ejendommene, som primært har butikker i stueetagen og kontor eller bolig på øvrige etager. Ved udgangen af 2023 består koncernen primært af ejendomme i Danmark, Tyskland og Sverige.

Forretningsmodellen i koncernen er investering i og udbud af udlejningsejendomme i Danmark, Sverige og større tyske byer. Ejendommene er primært detail ejendomme, ejendomme med butikker på stueetagen og kontorer eller boligenheder på de øvrige etager. Koncernen fokuserer på:

- Optimering af den løbende drift gennem lejestigninger og reduktion af tomgang.
- Langsigtet værdiskabelse.
- Bevarelse af nuværende lejere.
- Udlejning af ubeboede lokaler.
- Løbende optimering af selskabets finansiering.
- Anskaffelse af ejendomme, der genererer attraktiv pengestrøm.
- Optimering af koncernens øvrige omkostninger. Udvikling og renovering af ejendommene bidrager til at sikre beskæftigelse i byggebranchen.

Kartago koncernen har fokus på:

- at optimere den løbende drift gennem lejestigninger og reduktion af tomgang
- den langsigtede værdiskabelse
- at fastholde nuværende lejere
- at lejemodne de ikke udlejede lokaler
- løbende at optimere selskabets finansiering
- at tilkøbe ejendomme, der skaber et attraktivt cash flow
- at optimere koncernens øvrige omkostninger

Kartago koncernen er en samfundsgavnlig forretning, som medvirker til at sikre butikker, kontorer og boliger for almindelige virksomheder og mennesker i de større byer samt offentlig service. Kartago koncernen ønsker at medvirke til at forbedre ejendomsmassen i de pågældende byer, der investeres i. Udviklingen og renoveringen af ejendommene er med til sikre beskæftigelse i byggebranchen.

Miljøforhold - herunder klimapåvirkning

Politik

I forbindelse med renovering af ejendomme har Kartago koncernen fastsat en miljø- og klimapolitik, som tilsigter at overholde alle gældende byggeregler samt reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt. Efter ledelsens opfattelse er Kartago koncernen ikke særskilt eksponeret mod klima- og miljørisici.

Ledelsesberetning

Vi vurderer, at der ikke er særskilte klima- og miljørisici i vores ejendomsportefølje, der består af butiks-, bolig- og kontorejendomme. Ejendommene er ikke beliggende i kystnære område eller nær floder, og der udlejes ikke til formål, der anses som miljøskadelige eller miljøfarlig. Ejendommene er hovedsageligt beliggende i byområder og har konstruktioner, der på mellemlangt sigt ikke anses som følsomme over for ændring i klimaet.

Når der laves større reparationer eller forbedringer på ejendommene, udskiftes der generelt til mere klimavenlige og tidssvarende materialer, herunder til vinduer med energiglas, bedre isolerede tagflader, LED-belysning og mere effektive varmeanlæg (typisk fjernvarme). I forbindelse med udskiftning af tagflader vil der typisk ske ekstra isolering, og ved udskiftning af varmekilder vil der typisk blive skiftet til fjernvarme og indtænkt nye energivenlige pumper og ventiler. Ejendommens administrator og viceværter vil blive instrueret i at have fuld fokus på løbende at spare på energien og på energioptimering. Virksomheden forsøger at begrænse sin rejseaktivitet, hvor det er muligt.

I forbindelse med den daglige drift og brug af bygninger udledes der CO₂. Her er koncernens ejendomme ingen undtagelse, og denne udledning samt følgerne af løbende renovering og vedligeholdelse af ejendommene er blandt de mest væsentlige risici for miljøet. Der er ligeledes en risiko for, at affald fra nedrivninger kan indeholde miljøfarlige stoffer, og der vil i enkelte af koncernens byggeprocesser forekomme miljøskadelige påvirkninger fra maskiner og/eller materialer.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Politik

Kartago koncernen har kun få medarbejdere ansat, idet næsten alle opgaver i Tyskland er outsourcet til underleverandører og samarbejdspartnere. Kartago koncernen har derfor ikke udarbejdet en egentlig politik for området. Det er ikke vurderingen, at der er nogle særlige risici.

Menneskerettigheder

Politik

Kartago koncernen har alene virksomheder i Danmark, Sverige og Tyskland som alle har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention. Selskabet respekterer det enkelte menneske og acceptere ikke, at medarbejdere, lejere eller andre eksterne parter udsættes for diskrimination. Selskabet ser mangfoldighed som en styrke, som bidrager til at skabe en god arbejdsplads. Med mangfoldighed menes både mangfoldighed i forhold til køn, alder, religion, etnisk oprindelse, seksualitet, uddannelse, erhvervs erfaring, holdninger, interesser og meget mere. Selskabet arbejder alene i økonomiske og politisk stabile lande og overholder her alle gældende regler, herunder arbejdstagerrettigheder, overenskomster etc. Selskabet indgår ikke aftaler med virksomheder eller personer, der ikke overholder menneskerettigheder.

Ledelsesberetning

Selskabets største risici ift. respekt for menneskerettigheder relaterer sig til diskrimination og mangel på mangfoldighed. Målet er at forebygge enhver form for brud på menneskerettigheder. Der har ikke været nogen sager om krænkelse af menneskerettigheder i perioden 1. januar til 31. december 2023. Ved udskiftninger i personalet opfordres alle kvalificerede personer til at søge stillingerne uanset køn, alder, religion osv. Ledelsen påser løbende, at retningslinjerne i politikken overholdes. Selskabet vil forsætte arbejdet med anti-diskrimination i 2024.

Bekæmpelse af korrupsion og bestikkelse

Politik

Kartago koncernen har en politik mod korrupsion. Ejendoms- og selskabsadministratoren eller disses samarbejdspartnere må ikke modtage usædvanlige gaver fra leverandører. Der må ligeledes ikke gives gaver udover mindre lejlighedsgaver.

Der er en risiko for, at underleverandører kunne deltage i korrupsion/bestikkelse af f.eks. myndigheder ved at betale disse af "egen" lomme. Desuden er der en risiko for, at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kunne modtage penge fra underleverandører i form af returkommission. Ved licitationer er der endvidere en risiko for karteldannelser. I forbindelse med forvalterens løbende controlling af lokale ejendomsadministratorer i Tyskland er der fokus på, at Kartago koncernen kun betaler regninger efter normale bilag med dokumenterede udgifter, og at priser benchmarkes mod sædvanlige omkostninger. Der er ikke konstateret korrupsion i 2023 ved kontrol og gennemgang af entrepriser. Koncernen vil i de kommende år fokusere på, at alle leverandører og medarbejdere bidrager med antikorrupsion.

Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Øversigt over status om måltal for det underrepræsenterede køn

| | 2023 |
|---|------|
| Øverste ledelsesorgan | |
| Det samlede antal medlemmer i øverste ledelsesorgan, eksklusive medarbejdervalgte medlemmer | 3 |
| Underrepræsenteret køn i øverste ledelsesorgan | 0 % |
| Måltal for andelen af det underrepræsenterede køn øverste ledelsesorgan | 25 % |
| Årstal for forventet opfyldelse | 2026 |

Selskabet har i overensstemmelse med selskabsloven § 139 c opstillet måltal for den kønsmæssige sammensætning af det øverste ledelsesorgan samt udarbejdet en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer.

Denne lovpligtige redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen i selskabet dækker regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetning

Selskabet anser en god balance mellem kvinder og mænd på ledende poster for en vigtig forudsætning for diversificeret nytænkning og udvikling af selskabet. Det er med til at sikre, at selskabet udnytter det fulde potentiale hos medarbejderne, og at alle får glæde af den kreative dynamik, som skaber bedre og mere balancerede beslutninger og styrket innovationskraft. Selskabet arbejder derfor kontinuerligt med at skabe rammer, blandt andet igennem politikker på området, som kan medvirke til at sikre en ligelig, kønsmæssig fordeling ved ansættelser og karriereudvikling i koncernen.

Da selskabet i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere, er selskabet jf. årsregnskabslovens § 99 b, stk. 4 undtaget for kravet om at opstille et måltal for det underrepræsenterede køn på de øvrige ledelsesniveauer.

Måltal for selskabets øverste ledelse

Det er selskabets mål, at bestyrelsen sammensættes således, at den effektivt er i stand til at varetage sine opgaver af såvel strategisk, ledelsesmæssig som kontrolmæssig art. Selskabet vil søge at udpege kandidater med de for selskabet bedste profiler og kvalifikationer, der vurderes at være behov for under hensyntagen til selskabets nuværende og forventede aktiviteter, udvikling og udfordringer fremadrettet, da dette vurderes bedst for selskabet som helhed. I denne sammenhæng overvejes køn i forbindelse med udpegning af kandidater til bestyrelsen, dog under behørig hensyntagen til selskabets øvrige rekrutteringskriterier, herunder krav til professionelle kvalifikationer, brancheerfaring, uddannelsesmæssig baggrund m.v.

Selskabet har en målsætning om i 2026 at opnå minimum 25 % af det underrepræsenterede køn for generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer, som består af 3 medlemmer. For regnskabsåret 2023 har selskabet opnået en fordeling på 0 % for det underrepræsenterede køn, hvorfor måltallet endnu ikke er opnået. Bestyrelsen udgør nu 0 kvinder og 3 mænd. Målsætningen for kønsfordelingen i bestyrelsen er ikke opnået som følge af, at selskabets bestyrelse har været uændret i perioden 2021-23, hvorfor der ikke har været udskiftning af et eller flere bestyrelsesmedlemmer.

Selskabet har iværksat flere tiltag for at opnå målsætningen om ligelig fordeling af køn i bestyrelsen i 2026. Tiltagene skal fremme kvindelige kandidaters incitament til at opsøge muligheden for at blive valgt ind i bestyrelsen. Følgende tiltag kan fremhæves:

- Foretaget analytiske målrettede søgninger i tilgængelige netværk efter egnede kandidater
- Samarbejdet med rekrutteringsbureauer

Redegørelse for selskabets politik for dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99 d

Koncernen har ikke en formaliseret politik for dataetik. Koncernen behandler alene data i forretningsmæssige øjemed. Koncernen gør ikke brug af nye teknologier såsom kunstig intelligens, avancerede algoritmer, overvågning og lignende. Data behandlet af koncernen stilles ikke til rådighed for tredjemand. Hvis der skulle opstå ønsker om at stille data til rådighed for tredjemand, ville det skulle godkendes af selskabets øverste ledelse.

Koncernen overholder gældende lovgivning for behandling af persondata. Koncernen behandler som udgangspunkt ikke personfølsomme data udover, hvad der relaterer sig til medarbejderdata.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | Moderselskab | | Koncern | | |
|------|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | |
| 1 | Nettoomsætning | 0 | 142.400 | 67.315.776 | 69.087.191 |
| | Andre driftsindtægter | 1.162.312 | 479.999 | 459.188 | 123.403 |
| | Andre eksterne omkostninger | -1.324.155 | -2.501.966 | -20.024.572 | -24.705.259 |
| | Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 0 | -16.139.654 | -43.548.665 |
| | Bruttoresultat | -161.843 | -1.879.567 | 31.610.738 | 956.670 |
| 3 | Personaleomkostninger | -1.889.196 | -1.903.553 | -17.439.940 | -13.119.583 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -801.336 | -263.029 | -1.337.617 | -386.949 |
| | Andre driftsomkostninger | -480.000 | -672.050 | -193.233 | -27.822 |
| | Driftsresultat | -3.332.375 | -4.718.199 | 12.639.948 | -12.577.684 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 242.929 | 9.701.495 | 0 | 0 |
| | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 0 | 0 | 170.650 | -241.122 |
| | Indtægter af kapitalinteresser | 0 | 0 | 2.607.288 | 79.857 |
| | Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 0 | 0 | 400.216 | 800.576 |
| | Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 5.759.718 | 1.792.807 | 0 | 0 |
| | Andre finansielle indtægter | 3.673.267 | 1.515.013 | 11.095.882 | 2.889.377 |
| 4 | Øvrige finansielle omkostninger | -15.829.497 | -5.381.352 | -14.274.229 | -23.399.402 |
| | Resultat før skat | -9.485.958 | 2.909.764 | 12.639.755 | -32.448.398 |
| | Skat af årets resultat | 2.032.497 | 1.434.270 | -2.293.259 | 3.248.785 |
| 5 | Årets resultat | -7.453.461 | 4.344.034 | 10.346.496 | -29.199.613 |
| | Koncernens resultat fordeler sig således: | | | | |
| | Anpartshavere i Kartago Property ApS | | | 3.259.063 | -27.852.483 |
| | Minoritetsinteresser | | | 7.087.433 | -1.347.130 |
| | | | | 10.346.496 | -29.199.613 |

Balance 31. december

| Aktiver | | Moderselskab | | Koncern | |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Note | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | |
| Anlægsaktiver | | | | | |
| 6 | Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder patenter og lignende rettigheder, der stammer fra udviklingsprojekter | 0 | 0 | 50.104 | 85.369 |
| | Immaterielle anlægsaktiver i alt | 0 | 0 | 50.104 | 85.369 |
| 7 | Grunde og bygninger | 49.387.350 | 49.909.301 | 49.707.350 | 50.229.301 |
| 8 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1.009.416 | 1.133.402 | 3.837.748 | 4.534.180 |
| 9 | Investeringsejendomme | 0 | 0 | 1.244.626.184 | 1.223.565.572 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 50.396.766 | 51.042.703 | 1.298.171.282 | 1.278.329.053 |
| 10 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 331.903.455 | 335.903.455 | 0 | 0 |
| 11 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 1.988.507 | 1.988.507 | 3.228.593 | 3.057.943 |
| 12 | Kapitalinteresser | 3.575.000 | 3.575.000 | 21.040.581 | 19.752.937 |
| 13 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 0 | 0 | 21.399.573 | 21.399.573 |
| 14 | Andre tilgodehavender | 30.000.000 | 30.000.000 | 37.579.103 | 30.665.175 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 367.466.962 | 371.466.962 | 83.247.850 | 74.875.628 |
| | Anlægsaktiver i alt | 417.863.728 | 422.509.665 | 1.381.469.236 | 1.353.290.050 |

Balance 31. december

| Aktiver | | Morderselskab | | Koncern | |
|--------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--|
| Note | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | |
| Omsætningsaktiver | | | | | |
| | 0 | 0 | 1.806.849 | 1.645.154 | |
| | 152.594.091 | 154.766.230 | 0 | 0 | |
| | 70.980 | 35.424 | 283.234 | 246.404 | |
| 15 | 241.938 | 542.567 | 0 | 0 | |
| | 1.040.044 | 2.345.407 | 1.040.044 | 2.345.407 | |
| | 8.297.442 | 4.069.211 | 0 | 0 | |
| | 390.170 | 1.517.840 | 21.084.024 | 26.751.605 | |
| 16 | 45.697 | 0 | 249.513 | 86.360 | |
| | <u>162.680.362</u> | <u>163.276.679</u> | <u>24.463.664</u> | <u>31.074.930</u> | |
| | 0 | 0 | 30.753.370 | 20.647.824 | |
| | 0 | 0 | 30.753.370 | 20.647.824 | |
| | 10.464.931 | 8.904.598 | 75.041.682 | 113.551.305 | |
| | <u>173.145.293</u> | <u>172.181.277</u> | <u>130.258.716</u> | <u>165.274.059</u> | |
| | <u>591.009.021</u> | <u>594.690.942</u> | <u>1.511.727.952</u> | <u>1.518.564.109</u> | |

Balance 31. december

| Passiver | | Moderselskab | | Koncern | |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| <u>Note</u> | | | | | |
| Egenkapital | | | | | |
| 17 | Virksomhedskapital | 210.000.000 | 210.000.000 | 210.000.000 | 210.000.000 |
| | Reserve for udviklingsomkostninger | 0 | 0 | 39.081 | 66.588 |
| | Reserve for valutakursomregning | 0 | 0 | -4.548.847 | -6.522.726 |
| | Overført resultat | -32.845.918 | -25.392.457 | 473.889.692 | 473.157.644 |
| | Egenkapital før minoritetsinteresser | 177.154.082 | 184.607.543 | 679.379.926 | 676.701.506 |
| | Minoritetsinteresser | 0 | 0 | 358.828.579 | 349.214.131 |
| | Egenkapital i alt | 177.154.082 | 184.607.543 | 1.038.208.505 | 1.025.915.637 |
| Hensatte forpligtelser | | | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 0 | 0 | 131.316.269 | 130.733.933 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 0 | 0 | 131.316.269 | 130.733.933 |
| Gældsforpligtelser | | | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 8.998.590 | 19.698.127 | 270.087.827 | 310.711.914 |
| | Deposita | 36.000 | 0 | 5.289.097 | 4.921.292 |
| 18 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 9.034.590 | 19.698.127 | 275.376.924 | 315.633.206 |

Balance 31. december

| Passiver | | Moderselskab | | Koncern | |
|-----------------|---|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | |
| 18 | Kortfristet del af langfristet gæld | 677.108 | 1.128.683 | 34.514.717 | 12.715.495 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 212.788 | 372.752 | 4.492.324 | 2.927.249 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 382.888.811 | 369.933.004 | 0 | 0 |
| | Selskabsskat | 0 | 0 | 116.236 | 88.838 |
| | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 6.340.020 | 2.823.874 | 0 | 0 |
| | Anden gæld | 14.701.622 | 16.126.959 | 27.521.325 | 29.380.797 |
| 19 | Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>181.652</u> | <u>1.168.954</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>404.820.349</u> | <u>390.385.272</u> | <u>66.826.254</u> | <u>46.281.333</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>413.854.939</u> | <u>410.083.399</u> | <u>342.203.178</u> | <u>361.914.539</u> |
| | Passiver i alt | <u>591.009.021</u> | <u>594.690.942</u> | <u>1.511.727.952</u> | <u>1.518.564.109</u> |

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

20 Oplysninger om dagsværdi

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

22 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

| | Virksomhedskapital | Reserve for udviklingsomkostninger | Reserve for valutakursomregning | Overført resultat | Minoritetsinteresser | I alt |
|--|--------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. | | | | | | |
| januar 2022 | 210.000.000 | 94.095 | -5.575.982 | 509.206.778 | 342.364.610 | 1.056.089.501 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 0 | -27.852.483 | -1.347.130 | -29.199.613 |
| Regulering af minoritet (primo/ultimo) | 0 | 0 | 0 | -8.196.651 | 8.196.651 | 0 |
| Opløsning af tidligere års opskrivninger | 0 | -27.507 | 0 | 0 | 0 | -27.507 |
| Kursregulering | 0 | 0 | -946.744 | 0 | 0 | -946.744 |
| Egenkapital 1. | | | | | | |
| januar 2023 | 210.000.000 | 66.588 | -6.522.726 | 473.157.644 | 349.214.131 | 1.025.915.637 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 0 | 3.259.063 | 7.087.433 | 10.346.496 |
| Opløsning af tidligere års opskrivninger | 0 | -27.507 | 0 | 0 | 0 | -27.507 |
| Regulering af minoritet (primo/ultimo) | 0 | 0 | 0 | -2.527.015 | 2.527.015 | 0 |
| Kursregulering | 0 | 0 | 1.973.879 | 0 | 0 | 1.973.879 |
| | 210.000.000 | 39.081 | -4.548.847 | 473.889.692 | 358.828.579 | 1.038.208.505 |

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 210.000.000 | -29.736.491 | 180.263.509 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>4.344.034</u> | <u>4.344.034</u> |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 210.000.000 | -25.392.457 | 184.607.543 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>-7.453.461</u> | <u>-7.453.461</u> |
| | <u>210.000.000</u> | <u>-32.845.918</u> | <u>177.154.082</u> |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | Koncern | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Årets resultat | 10.346.496 | -29.199.613 |
| 23 Reguleringer | 20.391.595 | 105.266.543 |
| 24 Ændring i driftskapital | 3.413.915 | -53.252.401 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | 34.152.006 | 22.814.529 |
| Renteindbetalinger og lignende | 6.546.609 | 326.441 |
| Renteudbetalinger og lignende | -12.614.461 | -5.948.922 |
| Pengestrøm fra ordinær drift | 28.084.154 | 17.192.048 |
| Betalt selskabsskat | -378.162 | 7.057.439 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 27.705.992 | 24.249.487 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -87.831.429 | -42.516.881 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | 52.272.910 | 65.225.542 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver | -14.440.000 | -6.505.000 |
| Salg af finansielle anlægsaktiver | 8.295.716 | 3.159.410 |
| Køb af værdipapirer | -6.048.682 | -1.346.150 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -47.751.485 | 18.016.921 |
| Afdrag på langfristet gæld | -18.464.130 | -24.972.237 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -18.464.130 | -24.972.237 |
| Ændring i likvider | -38.509.623 | 17.294.171 |
| Likvider primo | 113.551.305 | 96.257.134 |
| Likvider ultimo | 75.041.682 | 113.551.305 |
| Likvider | | |
| Likvide beholdninger | 75.041.682 | 113.551.305 |
| Likvider ultimo | 75.041.682 | 113.551.305 |

Noter

1. Nettoomsætning Segmentoplysninger

Aktiviteter - primært segment:

| | <u>Selskabsadmini- stration</u> | <u>Lejeindtægter investerings- ejendomme</u> | <u>Udbyderhonorar</u> | <u>Øvrige</u> | <u>I alt</u> |
|---------|-------------------------------------|--|-----------------------|---------------|--------------|
| Koncern | 1.856.493 | 62.040.148 | 3.419.135 | 0 | 67.315.776 |

| | <u>Selskabsadmini- stration</u> | <u>Lejeindtægter investerings- ejendomme</u> | <u>Udbyderhonorar</u> | <u>Øvrige</u> | <u>I alt</u> |
|--------------|-------------------------------------|--|-----------------------|---------------|--------------|
| Moderselskab | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Geografisk - sekundært segment:

| | <u>Tyskland</u> | <u>Sverige</u> | <u>Danmark</u> | <u>I alt</u> |
|---------|-----------------|----------------|----------------|--------------|
| Koncern | 33.795.595 | 499.843 | 33.020.338 | 67.315.776 |

| | <u>Tyskland</u> | <u>Sverige</u> | <u>Danmark</u> | <u>I alt</u> |
|--------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|
| Moderselskab | 0 | 0 | 0 | 0 |

2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til
Martinsen,
Statsautoriseret

| | | | | |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Revisionspartnerselskab | <u>265.000</u> | <u>199.830</u> | <u>715.883</u> | <u>688.576</u> |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

| | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Honorar vedrørende lovpligtig revision | 75.000 | 70.000 | 264.000 | 246.350 |
| Andre ydelser | <u>190.000</u> | <u>129.830</u> | <u>451.883</u> | <u>442.226</u> |
| | <u>265.000</u> | <u>199.830</u> | <u>715.883</u> | <u>688.576</u> |

Noter

| | | Koncern | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2023 | 2022 |
| 3. Personaleomkostninger | | | |
| Lønninger og gager | | 17.439.940 | 13.043.720 |
| Andre omkostninger til social sikring | | 0 | 75.863 |
| | | <u>17.439.940</u> | <u>13.119.583</u> |
| Direktion | | 1.907.067 | 1.961.487 |
| Bestyrelse | | 7.458.544 | 3.468.171 |
| Direktion og bestyrelse | | <u>9.365.611</u> | <u>5.429.658</u> |
| | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | | <u>16</u> | <u>12</u> |
| | | | |
| 4. Øvrige finansielle omkostninger | | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 14.744.687 | 4.563.898 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.084.810 | 817.454 | 14.274.229 |
| | <u>15.829.497</u> | <u>5.381.352</u> | <u>23.399.402</u> |
| | | <u>14.274.229</u> | <u>23.399.402</u> |
| | | | |
| 5. Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overføres til overført resultat | | 0 | 4.344.034 |
| Disponeret fra overført resultat | | -7.453.461 | 0 |
| Disponeret i alt | | <u>-7.453.461</u> | <u>4.344.034</u> |

Noter

| | Morderselskab | | Koncern | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31/12 2023 | 31/12 2022 | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
| 6. Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder patenter og lignende rettigheder, der stammer fra udviklingsprojekter | | | | |
| Kostpris primo | 0 | 0 | 176.325 | 176.325 |
| Kostpris ultimo | 0 | 0 | 176.325 | 176.325 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | 0 | -90.956 | -55.691 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 | -35.265 | -35.265 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | 0 | -126.221 | -90.956 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 0 | 50.104 | 85.369 |
| 7. Grunde og bygninger | | | | |
| Kostpris primo | 50.108.860 | 42.500.000 | 50.428.860 | 42.820.000 |
| Tilgang i årets løb | 76.494 | 7.608.860 | 76.494 | 7.608.860 |
| Kostpris ultimo | 50.185.354 | 50.108.860 | 50.505.354 | 50.428.860 |
| Af- og nedskrivninger primo | -199.559 | 0 | -199.559 | 0 |
| Årets afskrivninger | -598.445 | -199.559 | -598.445 | -199.559 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -798.004 | -199.559 | -798.004 | -199.559 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 49.387.350 | 49.909.301 | 49.707.350 | 50.229.301 |

Noter

| | Morderselskab | | Koncern | |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 31/12 2023 | 31/12 2022 | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
| 8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | | | |
| Kostpris primo | 1.420.043 | 764.945 | 6.233.853 | 5.327.968 |
| Tilgang i årets løb | 78.905 | 655.098 | 78.905 | 905.885 |
| Afgang i årets løb | <u>-120.265</u> | <u>0</u> | <u>-241.695</u> | <u>0</u> |
| Kostpris ultimo | <u>1.378.683</u> | <u>1.420.043</u> | <u>6.071.063</u> | <u>6.233.853</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | -286.641 | -223.171 | -1.699.673 | -1.547.548 |
| Årets afskrivninger | -202.891 | -63.470 | -683.907 | -152.125 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>120.265</u> | <u>0</u> | <u>150.265</u> | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-369.267</u> | <u>-286.641</u> | <u>-2.233.315</u> | <u>-1.699.673</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>1.009.416</u> | <u>1.133.402</u> | <u>3.837.748</u> | <u>4.534.180</u> |

Noter

| | Morderselskab | | Koncern | |
|---|---------------|------------|----------------------|----------------------|
| | 31/12 2023 | 31/12 2022 | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
| 9. Investeringsejendomme | | | | |
| Kostpris primo | 0 | 0 | 676.735.406 | 713.591.209 |
| Omregning til valutakurs ultimo | 0 | 0 | 942.689 | -179.566 |
| Afgang vedrørende virksomhedsoverdragelse | 0 | 0 | 0 | -44.018.520 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 0 | 87.676.030 | 34.002.136 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 | -1.480 | -26.659.853 |
| Kostpris ultimo | 0 | 0 | 765.352.645 | 676.735.406 |
| Regulering til dagsværdi primo | 0 | 0 | 546.830.166 | 640.081.933 |
| Omregning til valutakurs ultimo | 0 | 0 | 783.027 | -237.434 |
| Regulering til dagsværdi vedrørende virksomhedsoverdragelse | 0 | 0 | -52.200.000 | -46.632.866 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | 0 | -16.139.654 | -46.381.467 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | 0 | 0 | 479.273.539 | 546.830.166 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 0 | 1.244.626.184 | 1.223.565.572 |

Selskabets investeringsejendomme består af 13 erhvervsejendomme beliggende i Tyskland (samlet 22.658 m²), 2 erhvervsejendomme beliggende i Sverige (samlet 3.094 m²), 5 erhvervsejendomme beliggende i Danmark og 1 blandet ejendom beliggende i Danmark (samlet 27.041 m²).

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. De stigende renter som er oplevet igennem den seneste periode, medfører at afkastkravene er steget og bruttokapitaliseringsfaktorerne er faldet. Dette er blevet justeret som en ændring i regnskabsmæssige skøn. Ejendommene måles nu til en lavere værdi end tidligere og den beløbsmæssige indvirkning af aktiver er en samlet reduktion på tkr. 16.140.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

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

Noter

9. Investeringsejendomme

(fortsat)

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravene og bruttokapitaliseringsfaktorerne er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent Danmark | 6,07 | 5,81 |
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent Sverige | 7,17 | 7,85 |
| Vægtet gennemsnitlig bruttokapitaliseringsfaktor Tyskland | 19,30 | 20,53 |
| Højeste afkastprocent Danmark | 14,00 | 6,00 |
| Højeste afkastprocent Sverige | 8,00 | 7,85 |
| Højeste bruttokapitaliseringsfaktor Tyskland | 25,50 | 27,50 |
| Laveste afkastprocent Danmark | 4,00 | 4,00 |
| Laveste afkastprocent Sverige | 5,50 | 7,85 |
| Laveste bruttokapitaliseringsfaktor Tyskland | 12,50 | 12,50 |
| Danmark, gns. husleje (kr. m ²) | 1.248 | 1.241 |
| Sverige, gns. husleje (kr. m ²) | 379 | 508 |
| Tyskland, gns. husleje (kr. m ²) | 1.528 | 1.528 |

Noter

9. Investeringsejendomme

(fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.244.626 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien af de danske og svenske ejendomme falde med 38.757 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien af de danske og svenske ejendomme på 47.212 t.kr.

Et fald i bruttokapitaliseringsfaktoren for de tyske ejendomme på 0,75 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 26.353 t.kr. mens en stigning i bruttokapitaliseringsfaktoren på 0,75 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 26.353 t.kr.

Noter

| | Morderselskab | | Koncern | |
|---|--------------------|--------------------|------------|------------|
| | 31/12 2023 | 31/12 2022 | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
| 10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | | | |
| Kostpris primo | 335.903.455 | 335.903.455 | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | -4.000.000 | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 331.903.455 | 335.903.455 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 331.903.455 | 335.903.455 | 0 | 0 |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat | Regnskabsmæssig værdi hos Kartago Property ApS |
|---|-----------|-------------|----------------|--|
| Kartago Capital A/S, Charlottenlund | 65 % | 26.926.932 | 8.120.157 | 6.500.000 |
| Adm. Selskabet Gambit ApS, Charlottenlund | 11,111 % | 32.243.068 | 4.486.514 | 437.500 |
| K/S Charlottenlund Centrum, Charlottenlund | 40 % | 32.604.155 | -3.811.945 | 5.000.000 |
| Komp. Charlottenlund Centrum ApS, Charlottenlund | 40 % | 144.616 | -1.205 | 50.000 |
| Ejd. Selskabet af 18/5 1985 ApS, Charlottenlund | 69,221 % | 300.449.501 | 8.437.727 | 113.349.204 |
| German High Street Properties A/S, Charlottenlund | 39,87 % | 429.324.305 | -25.869.016 | 69.380.129 |
| Kartago ApS, Charlottenlund | 100 % | 143.534.788 | 3.510.085 | 24.800.000 |
| Kartago Botkyrka Holding AB, Malmø | 95 % | 12.530.358 | 120.375 | 18.741.873 |
| Kartago Global II ApS, Charlottenlund | 100 % | 232.971.351 | 7.593.431 | 93.644.749 |

Se øvrige datterselskaber i koncernoversigten på side 6.

Noter

| | Morderselskab | | Koncern | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31/12 2023 | 31/12 2022 | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
| 11. Kapitalandele i associerede virksomheder | | | | |
| Kostpris primo | 1.988.507 | 1.988.507 | 2.573.353 | 2.573.353 |
| Kostpris ultimo | 1.988.507 | 1.988.507 | 2.573.353 | 2.573.353 |
| Opskrivninger primo | 0 | 0 | 484.590 | 725.712 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 0 | 0 | 170.650 | -241.122 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 0 | 655.240 | 484.590 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.988.507 | 1.988.507 | 3.228.593 | 3.057.943 |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--------------------------------------|-----------|------------------|----------------|
| Utvecklingsbolaget Svågertorp AB, | 33 % | 1.860.102 | 175.342 |
| GHSP Tyskland ApS, | 49 % | 43.566 | -12.221 |
| Ejendomsselskabet af 19.10.2004 ApS, | 50 % | 5.186.823 | -53.574 |
| | | 7.090.491 | 109.547 |

Noter

| | Morderselskab | | Koncern | |
|--|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 31/12 2023 | 31/12 2022 | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
| 12. Kapitalinteresser | | | | |
| Kostpris primo | 3.575.000 | 3.575.000 | 22.358.389 | 10.313.000 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 0 | 6.925.000 | 14.745.389 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 | -8.240.389 | -2.700.000 |
| Kostpris ultimo | 3.575.000 | 3.575.000 | 21.043.000 | 22.358.389 |
| Opskrivninger primo | 0 | 0 | -2.605.452 | -2.285.310 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 0 | 0 | 2.603.033 | 79.857 |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | 0 | 0 | 0 | -399.999 |
| Nedskrivninger ultimo | 0 | 0 | -2.419 | -2.605.452 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 3.575.000 | 3.575.000 | 21.040.581 | 19.752.937 |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--|-----------|--------------------|------------------|
| Kartago Capital Storkøbenhavn II A/S, Charlottenlund | 10,588 % | 16.011.360 | 351.367 |
| Kartago Capital Storkøbenhavn A/S, Charlottenlund | 22,175 % | 31.461.654 | 350.123 |
| Kartago Capital Stockholm A/S, Charlottenlund | 8,334 % | 26.056.099 | -1.902.971 |
| Kartago Capital Energihuset A/S, Charlottenlund | 15,789 % | 20.774.715 | 492.045 |
| Kartago Capital Grenå Retail A/S, Charlottenlund | 9,000 % | 24.921.214 | 4.535.406 |
| Kartago Capital Grenå Retail II A/S, Charlottenlund | 21,251 % | 21.995.745 | -4.255 |
| | | 141.220.787 | 3.821.715 |

Noter

| | Morderselskab | | Koncern | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31/12 2023 | 31/12 2022 | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
| 13. Andre værdipapirer og kapitalandele | | | | |
| Kostpris primo | 0 | 0 | 22.129.931 | 22.129.931 |
| Kostpris ultimo | 0 | 0 | 22.129.931 | 22.129.931 |
| Opskrivninger primo | 0 | 0 | 782.385 | 782.385 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 0 | 782.385 | 782.385 |
| Nedskrivninger primo | 0 | 0 | -1.512.743 | -1.512.743 |
| Nedskrivninger ultimo | 0 | 0 | -1.512.743 | -1.512.743 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 0 | 21.399.573 | 21.399.573 |
| 14. Andre tilgodehavender | | | | |
| Kostpris primo | 30.000.000 | 30.000.000 | 31.215.175 | 31.274.585 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 0 | 7.515.000 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 | -51.072 | -59.410 |
| Kostpris ultimo | 30.000.000 | 30.000.000 | 38.679.103 | 31.215.175 |
| Nedskrivninger primo | 0 | 0 | -550.000 | -550.000 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 | -550.000 | 0 |
| Nedskrivninger ultimo | 0 | 0 | -1.100.000 | -550.000 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 30.000.000 | 30.000.000 | 37.579.103 | 30.665.175 |
| Der specificeres således: | | | | |
| Andre tilgodehavender | 30.000.000 | 30.000.000 | 37.579.103 | 30.665.175 |
| | 30.000.000 | 30.000.000 | 37.579.103 | 30.665.175 |

Noter

| | Morderselskab | | Koncern | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 31/12 2023 | 31/12 2022 | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
| 15. Udskudte skatteaktiver | | | | |
| Udskudte skatteaktiver primo | 542.567 | 373.320 | 0 | 0 |
| Udskudt skat af årets resultat | -300.629 | 169.247 | 0 | 0 |
| | <u>241.938</u> | <u>542.567</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 16. Periodeafgrænsningsposter | | | | |
| Andre periodeafgrænsningsposter | 45.697 | 0 | 249.513 | 86.360 |
| | <u>45.697</u> | <u>0</u> | <u>249.513</u> | <u>86.360</u> |
| 17. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital primo | 210.000.000 | 210.000.000 | 210.000.000 | 210.000.000 |
| | <u>210.000.000</u> | <u>210.000.000</u> | <u>210.000.000</u> | <u>210.000.000</u> |

Anpartskapitalen består af 75.000.000 A anparter a 1 kr. og 135.000.000 B anparter a 1 kr.

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 15.000.000 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 7,1% af virksomhedskapitalen. Herudover ejer datterselskaber 35.000.000 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 16,7% af virksomhedskapitalen.

Noter

18. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2023 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2023 | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Koncern | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 304.602.544 | 34.514.717 | 270.087.827 | 186.461.752 |
| Deposita | 5.289.097 | 0 | 5.289.097 | 0 |
| | <u>309.891.641</u> | <u>34.514.717</u> | <u>275.376.924</u> | <u>186.461.752</u> |
| Moderselskab | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9.675.698 | 677.108 | 8.998.590 | 6.340.933 |
| Deposita | 36.000 | 0 | 36.000 | 0 |
| | <u>9.711.698</u> | <u>677.108</u> | <u>9.034.590</u> | <u>6.340.933</u> |

19. Periodeafgrænsningsposter

| | | | | |
|---------------------------|----------|----------|----------------|------------------|
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 0 | 181.652 | 1.168.954 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>181.652</u> | <u>1.168.954</u> |

20. Oplysninger om dagsværdi Koncern

| | Investerings- ejendomme | Børsnoterede aktier |
|--|----------------------------|------------------------|
| Dagsværdi ultimo | 1.244.626.184 | 30.753.370 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -16.139.654 | 4.056.864 |

Noter

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kartago Property ApS kautionerer for gælden til Jyske Realkredit i Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS. Gælden udgør kr. 10.254.766 pr. 31. december 2023.

Koncernen:

German High Street Properties A/S har stillet investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på EUR 91 mio. til sikkerhed for banklån EUR 34,6 mio.

K/S Charlottenlund Centrum har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 4.130 givet pant i investeringsejendommen hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 40.000 pr. 31. december 2023.

Kartago Property ApS, Administrationsselskabet Gambit ApS og Kartago Development ApS deltager i kommanditselskaber og hæfter med resthæftelsen i de pågældende kommanditselskaber.

Ejendomsselskabet Kartago ApS har deponeret ejerpantebreve på i alt tkr. 1.000 til sikkerhed for realkreditgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommen.

Ejendomsselskabet Industribuen 7 ApS har stillet sikkerhed for gældsforpligtelser t.kr. 10.255 i investeringsejendommen hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 60.000 pr. 31. december 2023.

22. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kartago Capital A/S har stillet en leje garanti overfor Kartago Capital - Storkøbenhavn II A/S på maksimalt t.kr. 1.487 frem til 31. maj 2025.

Kartago Property ApS har stillet en tilbagekøbsgaranti overfor Ringkjøbing Landbobank vedrørende gælden i Kartago Capital - Storkøbenhavn A/S. Garantien dækker maksimalt selskabets resterende gæld til Ringkjøbing Landbobank. Pr. 31. december 2023 er gælden t.kr. 30.400.

Kartago Property ApS har stillet en tilbagekøbsgaranti overfor Ringkjøbing Landbobank vedrørende gælden i Kartago Capital - Storkøbenhavn II A/S. Garantien dækker maksimalt selskabets resterende gæld til Ringkjøbing Landbobank. Pr. 31. december 2023 er gælden t.kr. 25.500.

Noter

22. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Kartago Property ApS har stillet en tilbagekøbsgaranti overfor Ringkjøbing Landbobank vedrørende gælden i Kartago Capital - Energihuset A/S. Garantien dækker maksimalt selskabets resterende gæld til Ringkjøbing Landbobank. Pr. 31. december 2023 er gælden t.kr. 23.850.

Kartago Property ApS har stillet en tilbagekøbsgaranti overfor Ringkjøbing Landbobank vedrørende gælden i Kartago Capital - Grenå Retail A/S. Garantien dækker maksimalt selskabets resterende gæld til Ringkjøbing Landbobank. Pr. 31. december 2023 er gælden t.kr. 30.225.

German High Street Properties A/S har stillet en tilbagekøbsgaranti overfor Ringkjøbing Landbobank vedrørende gælden i Kartago Capital - Stockholm A/S. Garantien dækker maksimalt selskabets resterende gæld til Ringkjøbing Landbobank. Pr. 31. december 2023 er gælden t.kr. 12.488.

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.

Den samlede skyldige skat for 2023 udgør kr. 0 (2022 kr. 0).

Noter

| | Koncern | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | 2023 | 2022 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 23. Reguleringer | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 1.337.617 | 386.949 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | -170.650 | 0 |
| Indtægter af kapitalinteresser | -2.607.288 | 0 |
| Kursregulering værdipapirer | 0 | 15.590.110 |
| Andre finansielle indtægter | -11.095.882 | -326.441 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 14.274.229 | 5.948.922 |
| Finansielle forpligtelser | 220.656 | -557.251 |
| Værdiregulering investeringsejendomme | 16.139.654 | 46.381.467 |
| Skat af årets resultat | 88.838 | 2.170.298 |
| Udskudt skat | 2.204.421 | -5.419.083 |
| Øvrige reguleringer | 0 | 41.091.572 |
| | <u>20.391.595</u> | <u>105.266.543</u> |
| | | |
| 24. Ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | 5.458.286 | -6.451.254 |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld | -2.044.371 | -46.801.147 |
| | <u>3.413.915</u> | <u>-53.252.401</u> |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kartago Property ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Anvendt regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet de klareres.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet 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 sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske gennemførlighed, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrationsomkostninger. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Udviklingsomkostninger, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives aktiverede udviklingsomkostninger lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde eller kunst. Bygningen består af koncernens domicilejenom.

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 |
|---|----------|-----------|
| Domicilejenom | 50 år | 0 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 95 % |

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 budgettede 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris i moderselskabet. Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode i koncernregnskabet.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for udviklingsomkostninger

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger med fradrag af tilknyttede udskudte skatteforpligtelser.

Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud.

Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

Reserve for valutakursomregning

Reserve for valutakursomregning opstår ved omregning af regnskabsposter i udenlandsk valuta.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Selskabsskat og udskudt skat

Kartago Property ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.