





# Kartz Hotel Invest ApS

Civagårdsvej 1, 9330 Dronninglund

CVR-nr. 42 92 80 11

## Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2026

Dirigent:

.....  
Frank Kartz Johansen



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



**Kartz Hotel Invest ApS**  
Årsrapport 2025



## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kartz Hotel Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 27. februar 2026

Direktion:

.....  
Judith Kartz Johansen

Bestyrelse:

.....  
Frank Kartz Johansen  
formand

.....  
William Kartz Johansen

.....  
Thera Kartz Dissing

.....  
Tanja Kartz Boisen

.....  
Willads Kartz Johansen



**Kartz Hotel Invest ApS**  
Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i Kartz Hotel Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kartz Hotel Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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



**Kartz Hotel Invest ApS**  
Årsrapport 2025



### **Den uafhængige revisors erklæring**

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

Aalborg, den 27. februar 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Skovsgaard  
statsaut. revisor  
mne34333



**Ledelsesberetning**



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	Kartz Hotel Invest ApS
Adresse, postnr. by	Civagårdsvej 1, 9330 Dronninglund
CVR-nr.	42 92 80 11
Stiftet	22. december 2021
Hjemstedskommune	Brønderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Frank Kartz Johansen, formand William Kartz Johansen Thera Kartz Dissing Tanja Kartz Boisen Willads Kartz Johansen
Direktion	Judith Kartz Johansen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg



**Ledelsesberetning**



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i aktier og anparter, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 289 t.kr. mod et overskud på 916 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 1.807 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2025	2024
	<b>Bruttotab</b>	-19	-13
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	386	1.008
2	Finansielle indtægter	9	9
3	Finansielle omkostninger	-115	-113
	<b>Resultat før skat</b>	261	891
4	Skat af årets resultat	28	25
	<b>Årets resultat</b>	<u>289</u>	<u>916</u>

## Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	386	1.008
Overført resultat	<u>-97</u>	<u>-92</u>
	<u>289</u>	<u>916</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	t.kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>7.090</u>	<u>6.704</u>
		<u>7.090</u>	<u>6.704</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.090</u>	<u>6.704</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	421	0
	Tilgodehavende selskabsskat	159	64
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>13</u>
		<u>580</u>	<u>77</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>170</u>	<u>520</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>750</u>	<u>597</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.840</u>	<u>7.301</u>

<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Anparts kapital	100	100
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.081	1.695
Overført resultat	-374	-277
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.807</u>	<u>1.518</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.887	5.772
	<u>5.887</u>	<u>5.772</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15	11
Skyldigt sambeskatningsbidrag	131	0
	<u>146</u>	<u>11</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.033</u>	<u>5.783</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>7.840</u>	<u>7.301</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Antal ansatte

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Egenkapitaloppgørelse

t.kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	100	687	-185	602
Overført via resultatdisponering	0	1.008	-92	916
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	<b>100</b>	<b>1.695</b>	<b>-277</b>	<b>1.518</b>
Overført via resultatdisponering	0	386	-97	289
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>100</b>	<b>2.081</b>	<b>-374</b>	<b>1.807</b>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kartz Hotel Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

#### **Valutaomregning**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttotab**

I resultatopgørelsen er andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen draget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

##### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### **Skat**

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Egenkapital

##### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for tilknyttede virksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med tilknyttede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



t.kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8	0
Andre finansielle indtægter	<u>1</u>	<u>9</u>
	<u>9</u>	<u>9</u>
<b>Finansielle omkostninger</b>		

Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse

115	113
<u>115</u>	<u>113</u>

**Skat af årets resultat**

Årets regulering af udskudt skat  
Refusion i sambeskatning

	0	52
	-28	-77
	<u>-28</u>	<u>-25</u>



Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i  
tilknyttede  
virksomheder

t.kr.

Kostpris 1. januar 2025	5.009
Kostpris 31. december 2025	5.009
Værdireguleringer 1. januar 2025	1.695
Årets resultat	580
Årets afskrivning på merværdier	-194
Værdireguleringer 31. december 2025	2.081
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>7.090</b>

Den regnskabsmæssige værdi på tilknyttede virksomheder sammensættes af en andel af indre værdi i de tilknyttede virksomheder på 3.368 t.kr. samt merværdier på materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på 3.722 t.kr.

**Tilknyttede virksomheder**

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Hotel Bramslevgaard ApS	Bramslev	100,0 %



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



**Langfristede gældsforpligtelser**

t.kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.887	0	5.887	5.887
	<u>5.887</u>	<u>0</u>	<u>5.887</u>	<u>5.887</u>





t.kr.

**Antal ansatte**

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

0      0

**Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Andre eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheds mellemværende med banker har selskabet afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution. Den tilknyttede virksomheds mellemværende med banker udgør en gæld på 6.606 t.kr. pr. 31. december 2025.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.