

Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S



Kartago
CAPITAL

Kontaktoplysninger

Kartago Capital A/S

Kontoradresse:

Lindøgårdsvej 41B

DK-2920 Charlottenlund

CVR nr. 4085 9586

Telefon: +45 81 100 800

info@kartago.dk

www.kartago.dk

Salgsdirektør Ole Krabbe

Telefon: +45 2426 0019

ok@kartago.dk

Bestyrelsesfmd. Hans Thygesen

Telefon: +41 782 60 50 40

ht@kartago.dk

Direktør Michael Hansen

Telefon: +45 81 100 800

mha@kartago.dk

Samarbejdspartnere

Advokat:

Gorrissen Federspiel

Advokatpartnerselskab

Revisor:

Martinsen Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

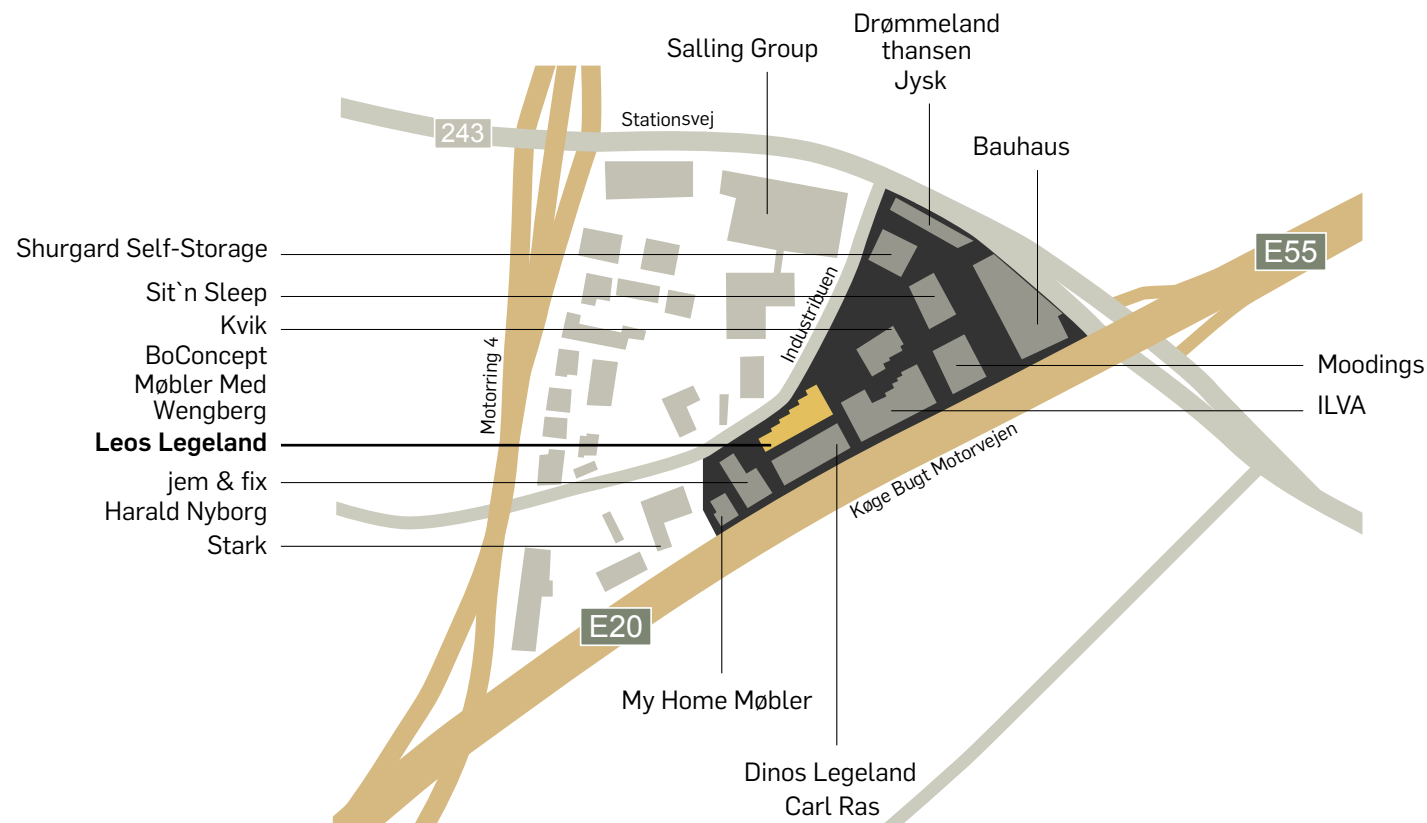
Definitioner

"Kartago-Gruppen":

Kartago Capital A/S og associerede selskaber

"Selskabet":

Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S





Indhold

Investeringsoverblik 8

Projektpræsentation..... 10

Projektkøkonomi..... 11

Beskrivelse af ejendommen 12

Ejendommens data..... 13

Ejendommens tekniske forhold og miljøforhold 15

Lejere og lejevilkår 18

Finansiering 20

Drift..... 22

Balancebudget 26

Sådan bliver du medejer..... 28

Risici..... 30

Følsomhedsanalyse 32

Udbyders erklæring om projektet 34

Bilag

Revisorerklæring 36

Advokaterklæring..... 38

Driftsbudget 2021 – 2041..... 39

Balancebudget 2021 – 2041 40

Åbningsbalance 31.12.2020..... 41

Likviditetsbudget for investor 42

Selskabsvedtægter..... 43

Aftale om selskabsadministration 45

Tegningstilsagn 49



Hvorfor investere i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S?

- *Højt gennemsnitligt afkast på 15,9 % p.a. over 20 år*
- *Højt gennemsnitligt afkast på 15,2 % p.a. over 10 år*
- *Årlige udlodninger fra 2023*
- *Formueforøgelse på DKK 9,2 mio. på 20 år*
- *Formueforøgelse på DKK 4,5 mio. på 10 år*
- *Lang lejekontrakt til 2029 med stærk lejer*
- *Stort leje- og værdipotentiale*
- *Allerbedste beliggenhed*
- *Kartago Capital A/S er medinvestor og tegner mindst 10 %*
- *Ejendommen kan tillige udlejes til detailhandelsbutikker ved genudlejning*

Projektets nøgletal

Egenkapitalindskud 2020 DKK (10 % andel)	2.700.000	Gns. forrentning over 20 år	15,9 %
Projektsum ekskl. købsomkostninger DKK	83.000.000	Årlige udlodninger 2023 - 2030	3,0 %
Projektsum incl. købsomkostninger DKK	86.432.000	Årlige udlodninger 2031 - 2040	3 – 12 %
Minimumsindskud DKK	750.000	Formuevækst efter 10 år DKK	4.462.176
Gns. forrentning over 10 år	15,2 %	Formuevækst efter 20 år DKK	9.183.856

Resumé

Investor erhverver aktier i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S, der ejer ejendommen Industribuen 5 i Ishøj. Ejendommen er moderniseret for DKK 14 mio. i 2017 og uopsigeligt udlejet til 2029 til Leos Legeland, der er nordens største operatør af legeland.

Ejendommen er beliggende i et område med Danmarks højeste trafikintensitet og umiddelbart ved Køge Bugt Motorvejen. Ejendommens beliggenhed sikrer optimal mulighed for genudlejning. I 2019 er området udlagt til aflastningsområde for detailhandel. Det betyder, at der i fremtiden efter vedtagelse af en ny lokalplan, forventeligt i 2021, kan sælges udvalgsvarer fra ejendommene i området.

Lejeniveauet ved anvendelse til salg af udvalgsvarer vurderes at ligge ca. 30-45 % højere end ejendommens nuværende lejeniveau.

Prospektet er ikke omfattet af reglerne om prospektpligt ved offentlige udbud, mv. Prospektet er ikke udtryk for, at der foretages et offentligt udbud af aktier eller andre værdipapirer. Aktierne optages ikke til handel på et reguleret marked eller anden handelsfacilitet.

Ejendommen

4.821 kvm fuld udlejet.
Lejekontrakt til 2029 med stærk lejer. Stort lejepotentiale.

Beliggenhed

Direkte ved Køge Bugt-Motorvejen.
Ideel beliggenhed med ca. 140.000 køretøjer, der passerer dagligt.

Udlagt i 2019 til aflastningsområde for udvalgsvarer. Ideelle tilkørselsforhold for kunder og leverandører. Stærkt og veletableret handelsområde.

Investorøkonomi

15,9 % p.a. afkast efter skat.
Årlige udlodninger fra 2023.

Formueforøgelse efter 10 år
DKK 4,5 mio.
Formueforøgelse efter 20 år
DKK 9,2 mio.

Se forudsætninger mv. på de følgende sider.

Afkast p.a. efter skat

15,9 %

Kartago Capital A/S
Egenkapital 31.12.2019

DKK 10 mio.

Kartago Property ApS
Egenkapital 31.12.2019

DKK 539 mio.

Om Kartago Capital A/S

Kartago Capital A/S er et selskab i Kartago-Gruppen, der siden 1988 har været en af Danmarks største aktører inden for ejendomsinvesteringer. Kartago-Gruppen har siden 1988 formidlet og udbudt investeringsprojekter med danske og udenlandske ejendomme. Investeringerne foretages både for privatpersoner og virksomheder, der ønsker at investere i fast ejendom som alternativ til andre opsparings- og investeringsformer.

Kartago-Gruppen administrerer, udvikler og formidler danske, svenske og tyske ejendomme. Der fokuseres primært på butiksejendomme med udviklings- og værdipotentiale og med den bedste beliggenhed inden for det pågældende segment.

Siden 1988 har Kartago-Gruppen udviklet og udbudt ejendomme for mere end DKK 8 mia.

Kartago har noteret ejendomsaktier på børsen, og Kartago Capital A/S' moderselskab Kartago Property ApS er hovedaktionær i det børsnoterede ejendomsselskab German High Street Properties A/S, der er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S. Selskabet ejer bedst beliggende strøgejendomme i Tyskland. Læs mere om dette selskab på www.germanhighstreet.dk

**Ledelse
Aktionærer
Website**

Michael Hansen, direktør
Kartago Property ApS
www.kartago.dk

Kartago Capital A/S



Hans Thygesen,
(bestyrelsesformand)
direktør og
bestyrelsesmedlem
i flere internationale
investeringselskaber
Cand. Jur. og
Cand. Polit.



Michael Hansen,
direktør og
bestyrelsesmedlem
i flere investerings-
elskaber.
HD R og statsautoriseret
ejendomsmægler



Ole Krabbe,
salgsdirektør
i Kartago Capital A/S
Finansieringsuddan-
nelse, Merkonom,
mangeårig erfaring
som salgsdirektør





Investeringsoverblik

Kære Investor,

Kartago Capital A/S indbyder dig nu til at investere i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S.

Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S er et investeringsprojekt, hvor der investeres i udviklingen af et af Danmarks bedst beliggende handelsområder direkte ved Køge Bugt Motorvejen.

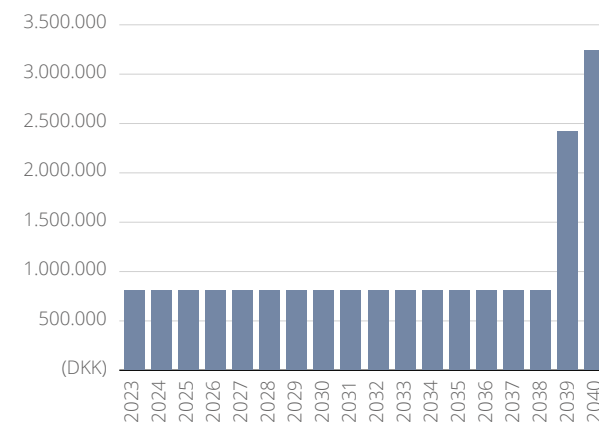
Afkastet i projektet skabes fra et positivt cash flow fra udlejningen, der bruges til afdrag på gæld og udbyttebetalinger.

Afkastet er opgjort som den gennemsnitligt opnåede årlige forrentning af egenkapitalindsuddet, når investeringen realiseres.

Afkastopgørelsen er opgjort efter skat for selskabsinvestorer, der kan afhænde aktierne og modtage udbytte skattefrit, hvis der tegnes mindst 10 % af aktierne i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S. Hvis investor tegner mindre end 10 % af aktierne eller er privatperson, henvises til afsnittet om beskatning side 28-29.

Investor kan realisere sin investering når som helst, men investeringen i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S bør ske med en længerevarende investeringshorisont, da den optimale forrentning typisk først opnås efter nogle år. I løbet af investeringsperioden vil der blive oparbejdet en betydelig friværdi i kraft af den løbende gældsafvikling, driftsoverskud og forventede værdistigning på ejendommen.

Forventet udbytte 2023 – 2040



*“Kartago Capital A/S
garanterer fuldtegningen
af projektet.”*

Det er vores forventning, at aktierne forholdsvis let ville kunne afhændes til en af de øvrige aktionærer i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S, til Selskabet, eller ved et samlet salg, hvor aktionærkredsen er blevet enig om et salg af Selskabet.

I projektet er der på baggrund af den forventede finansiering og drift budgetteret med årlige udbytter på 3 % frem til 2030 og 3 – 12 % derefter. De første forventede udbyttebetalinger finder sted i 2023. Udbyttet kommer til udbetaling efter aflæggelse af årsrapport for 2022, hvis der på Selskabets generalforsamling vedtages at udlodde evt. frie reserver samt långiver godkender udlodningen.

Kartago Capital A/S garanterer fuldtegn af projektet.

Forretning og formueforøgelse

	GNS. FORRENTNING AF INDSKUD *	UDLODNING	DKK OPSPARING *	DKK OPSPARING PR. INVESTERET MILLION *
2021	17,1 %	0 %	845.239	313.051
2022	17,1 %	0 %	1.162.924	430.713
2023	17,1 %	3 %	1.485.174	550.064
2024	17,1 %	3 %	1.817.936	673.309
2025	17,1 %	3 %	2.163.145	801.165
2026	16,5 %	3 %	2.518.994	932.961
2027	15,7 %	3 %	2.886.463	1.069.060
2028	15,4 %	3 %	3.652.988	1.352.959
2029	15,3 %	3 %	3.264.526	1.209.084
2030	15,2 %	3 %	4.052.114	1.500.783
2031	15,2 %	3 %	4.462.176	1.652.658
2032	15,2 %	3 %	4.883.451	1.808.686
2033	15,2 %	3 %	5.316.225	1.968.972
2034	15,3 %	3 %	5.760.788	2.133.625
2035	15,4 %	3 %	6.217.439	2.302.755
2036	15,5 %	3 %	6.686.484	2.476.475
2037	15,6 %	3 %	7.168.020	2.654.822
2038	15,7 %	3 %	7.660.024	2.837.046
2039	15,8 %	9 %	8.158.562	3.021.690
2040	15,8 %	12 %	8.667.335	3.210.124
2041	15,9 %	0 %	9.183.856	3.401.428

* Ved exit det pågældende år

Markedsvurdering 2020 excl. købsomkostninger **DKK 83 mio.**

Projektet etableres med følgende forventede langfristede finansieringsstruktur:

Egenkapital	DKK 27.000.000
Banklån	DKK 37.000.000
Sælgerpantebrev	DKK 13.000.000
Udskudt skat	DKK 12.316.876
Huslejedepositum	DKK 68.700
Langfristet gæld i alt	<u>DKK 89.384.876</u>

Administration og udvikling af ejendommen foretages af Administrationsselskabet Kartago ApS.

Kartago-Gruppen har mere end 15 års erfaring med administration og udvikling af det handelsområde, som ejendommen ligger i.

Siden 2014 har Kartago-Gruppen administreret, ejet og udviklet ejendommen.

Newsec har i 2020 vurderet ejendommens værdi til DKK 83 mio.

Projektpræsentation

Det har altid været vores grundholdning i Kartago-Gruppen, at beliggenhed, afkast og udviklingspotentiale er afgørende for ejendomsprojekter.

Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S ejer ejendommen Industribuen 5 i Ishøj, der udgør ejerlejlighed nr. 1 af matr. nr. 9em, Ishøj By, Ishøj. Den eneste anden ejerlejlighed (ejerlejlighed nr. 2) ejes tillige af Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S og frasælges 30.12.2020. Se under afsnittet: Beskrivelse af ejendommen. Du investerer ved at tegne aktier i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S.

Ejendommen har den allerbedste beliggenhed direkte ved Køge Bugt Motorvejen. Dens placering er enestående, og

dagligt kører ca. 140.000 køretøjer forbi ejendommen alene på Køge Bugt Motorvejen. Hertil kommer trafikken på Motorringvej O4 og Ishøj Stationsvej. Infrastrukturen og trafikintensiteten er afgørende for et handelsområdes udvikling. Det forventede gennemsnitlige afkast af den indskudte egenkapital er 15,2 % p.a. over 10 år og 15,9 % p.a. over 20 år.

I 2018 blev der udstedt et nyt landsplandirektiv for detailhandel, der trådte i kraft i 2019. I fremtiden kan ejendommen Industribuen 5 udlejes til butikker med udvalgsvarer, efter vedtagelsen af af ny lokalplan i overensstemmelse med landsplandirektivet. Det vil med de nuværende lejeniveauer betyde en forventet lejestigning på 30 – 45 %.

Ejendommen er udlejet til 2029 på en uopsigelig lejekontrakt til Leos Legeland, der er Nordens største operatør af legeland. Projektsummen er DKK 83 mio. eksklusive handelsomkostninger. Projektsummen incl. handelsomkostninger og kassebeholdning er DKK 90 mio. Heraf er Selskabets kassebeholdning ved udstedelsen af aktierne i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S DKK 3,6 mio., og honoraret til Kartago Capital A/S udgør DKK 2,5 mio.

Aktierne i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S tegnes af en begrænset kreds af investorer, og mindsteinvesteringen er DKK 750.000.

Selskabets egenkapital efter kapitalforhøjelsen er DKK 27.000.000. En 10 %-investor betaler DKK 2.700.000 for 10 % af Selskabets kapital.

Projekøkonomi

PROJEKTSUM	DKK	DKK
Værdi ejendom	83.000.000	
Regnskabsmæssig værdi ejendom	83.000.000	83.000.000
Etableringsomkostninger		
Advokaterklæring	100.000	
Låneomkostninger 31.12.2020	642.000	
Honorar til Kartago Capital A/S	2.490.000	
Udviklings- og markedsføringshonorar	100.000	
Teknisk gennemgang af ejendom ved køb	50.000	
Revisorerklæring	50.000	3.432.000
Kassebeholdning		3.614.876
Investering i alt		90.046.876
Forventet finansierungsstruktur		
Egenkapitalindskud		27.000.000
Egenkapital i alt		27.000.000
Udskudt skat		12.316.176
Banklån		37.000.000
Sælgerpant		13.000.000
Huslejedepositum		68.700
Skyldige omkostninger ved registrering/closing		662.000
Finansiering i alt		90.046.876

DRIFT AF EJENDOMMEN	DKK
Lejeindtægter 2021	3.518.347
Lejeindtægter 2022	4.558.094
Driftsudgifter	
Ejendomsskatter	125.000
Forsikring	35.000
Ud- og indvendig vedligeholdelse	125.000
Vand og el	30.000
Renovation	2.000
Vicevært	75.000
Varme- og vandregnskab	20.000
Snerydning	40.000
Ejendomsadministration	125.000
Refunderet erhvervslejer varmeregnskab	-100.000
Revision	30.000
Bestyrelseshonorar	75.000
Selskabsadministration	250.000
Refunderet erhvervslejer drift	-450.000
Samlede omkostninger til drift og administration	382.000
Ejendommen	
Areal, kvm.	4.825
Øvrige forudsætninger	
Årlig omkostningsregulering	1,35 %
Årlig lejeregulering	1,35 %

*Det er Danmarks mest trafikerede område.
Vejdirektoratets trafiktællinger (2018) angiver det
daglige antal køretøjer omregnet på årsbasis.*

1. Køge Bugt Motorvejen

136.700

2. Motorring 4

78.800

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed 20 km syd for København. Den ligger direkte ved Køge Bugt Motorvejen – E20 og i vestlig retning ledes trafikken på Motorring 4 tæt forbi ejendommen. Trafikken på Motorring 4 går direkte ud i E20. Ved bagsiden af ejendommen løber den tæt trafikerede Ishøj Stationsvej.

Ejendommen har en optimal placering i forhold til den overordnede infrastruktur, hvilket sikrer en ideel adgang til områdets butikker for både kunder, medarbejdere og leverandører.

Områdets beliggenhed er attraktiv for en lang række pladskrævende butikker og andre aktører.

Leos Legeland og Dinos Legeland, der begge henvender sig til børnefamilier, har ideel beliggenhed med optimal tilkørsel. Det er en stor fordel for begge legeland, at børnene og deres familier har valgmulighed. Det styrker konkurrencen og kundetiltrækningen.

ILVAs synlige og moderne flagskibsbutik er kendt af alle, der passerer forbi.

Ved siden af Bauhaus, landets største byggemarked, ligger thansen og også de andre landsdækkende byggemarkeder som Harald Nyborg, jem & fix, Stark og Carl Ras er placeret der.

Inden for boligartikler er det de kendte aktører som BoConcept, Jysk, Drømmeland, Moodings, Kvik Køkken, My Home Møbler, Sit'n Sleep og Møbler med Wengberg.

Indtil 2019 har området efter Planlovens bestemmelser været udlagt som Aflastningsområde i hovedstadsområdet for særligt pladskrævende butikker.

Denne begrænsning er væsentligt ændret i 2018, hvor Erhvervsministeriet udstedte et nyt og mere detailvenligt landsplandirektiv – landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, der trådte i kraft i 2019.



Adresse:	Industribuen 5, 2635 Ishøj
Matr. nr.:	9em Ishøj By, Ishøj, ejerlejlighed nr.1
Opførelse:	1982 og væsentligt ombygget og moderniseret 2017
Ejerforeningens grundareal:	24.563 kvm
Bebygget areal:	4.128 kvm

Kartago Capital-Storkøbenhavn A/S ejer ejendommen Industribuen 5, 2635 Ishøj, der udgør ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 9em, Ishøj By, Ishøj.

På tidspunktet for annonceringen af dette prospekt ejer Kartago Capital-Storkøbenhavn A/S også den eneste anden ejerlejlighed (ejerlejlighed nr. 2) på matr.nr. 9em, Ishøj By, Ishøj. Der er ikke oprettet en særvedtægt for de to ejerlejligheder, hvorfor den såkaldte "normalvedtægt" udstedt i medfør af ejerlejlighedsloven finder anvendelse for ejerlejlighederne.

Ejerlejlighed nr. 2, der har adresse på Industribuen 7, 2635 Ishøj, vil forinden tegning af nye aktier blive solgt til Kartago

Capital A/S eller et koncernforbundet selskab. Salget af ejendommen Industribuen 7 sker forventeligt med overtagelse den 30. december 2020 og vil ske med en fuld ansvarsfraskrivelse fra Kartago Capital-Storkøbenhavn A/S samt med bestemmelse om, at det købende selskab hæfter for ethvert skatte- og moms krav relateret til Industribuen 7, herunder for perioden forud for det købende selskabs overtagelse af Industribuen 7.

Der tinglyses en servitut på ejendommene Industribuen 5 og Industribuen 7, der giver Industribuen 5 og Industribuen 7 eksklusiv brugsret til henholdsvis ca. 8.442 kvm. og ca. 16.121 kvm. af grundarealet på matr.nr. 9em, Ishøj By, Ishøj.

Det er hensigten, at Industribuen 5 og Industribuen 7 skal udstykkes til særskilte matrikler, såfremt det er muligt inden for udstykningslovens regler. Kartago Capital A/S forestår en eventuel udstykning sammen med en beskikket landinspektør og afholder alle omkostninger forbundet hermed.



243

Industribuen 5

Transportkorridor

E55

Stationsvej

Industribuen

Motoring 4

Køge Bugt Motorvejen

Aflastningsområde 95.300 kvm
Vedtaget for udvalgsvarer

Det ydre storbyområde (Byområde)

E20

“Aflastningsområde 95.300 kvm. butiksareal”

Landsplandirektivet fastlægger den fremtidige detailhandelsstruktur i hovedstadsområdet. Med landsplandirektivet muliggøres samlet 225.000 kvm. butiksareal til udvalgswarebutikker i syv aflastningsområder i hovedstadsområdet. Heraf er 95.300 kvm. tildelt et nyt aflastningsområde til udvalgswarebutikker i Ishøj ved Industribuen, hvor ejendommen ligger.

Med landsplandirektivet er der lagt vægt på at skabe nye etableringsmuligheder for nye butikskæder, indenlandske såvel som udenlandske, som ønsker at etablere sig i hovedstadsområdet. Den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 1.000 kvm. bruttoetageareal. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet, men eksisterende anvendelse, fx til legeland, kan fortsætte.

Det er vor opfattelse, at muligheden for udlejning til butikker med udvalgsvarer på sigt ville kunne øge lejeniveauet til mellem 1.300 og 1.500 pr. kvm. og derfor væsentlig øge værdien af ejendommen.

Etablering af udvalgswarebutikker forudsætter vedtagelsen af en ny lokalplan i overensstemmelse med landsplandirektivet.

EJENDOMMENS VÆRDI

Den uafhængige mæglervirksomhed Newsec har lavet en sædvanlig valuarrapport af ejendommen. Newsec har i valuarrapporten fundet, at ejendommens markedsværdi udgør DKK 83.000.000.

Ejendommens tekniske forhold og miljøforhold

Der er ingen oplysninger om forurening på grunden.

Bygningen blev i 2017 ombygget for DKK 14 mio. og indrettet til brug for den nuværende lejer, Leos Legeland. Ombygningen blev foretaget i totalentreprise på sædvanlige ABT 93 betingelser.

Konstruktion: Beton

Tag: Fladt tag med beton-elementer med trykfast isolering og tagpap.

Facader: Betonsandwich-elementer med udvendige overflader i fritlagte søsten

Vinduer/døre: Udført i træ. 2 lag termoglas.

Elanlæg: Offentlig forsyning med måler

Varme: Fjernvarme

Indretning: Moderniseret i 2017

Parkering: Langs ejendommen og naboejendomme

Parkering: Lejeaftale til 2029 på naboejendom





Lejeindtægter

LEJERNAVN	ADRESSE	ÅRSLEJE	ÅRLIG INDEKS	KVM.	FØRSTE REGULERING		
					År	Måned	Depositum
Leos Legeland	Erhvervslejemål (forudsat forlænget efter 2029)	4.415.025	1,35%	4.107	2022	6	0
Leos Legeland	Kælderlejemål	24.000	0,00%	200	0	1	0
Leos Legeland	Teknikrum	0	0,00%	514	0	1	0
Leos Legeland	Rabat (indtil 31.5.2021/kr. 575, 31.05.2022 kr. 25/m2)	-1.086.643	0,00%	4.107	0	1	0
TT Netværk	Teknik, skur udvendig	27.318	3,00%		2022	1	8.700
HiG Denmark	Teknik, skur udvendig	31.514	3,00%		2021	6	15.500
TDC A/S	Antenne, teknik skur udvendigt	51.560	1,25%		2022	1	44.500
Dansk Beredskabs.	Teknik, skur udvendig	36.792	2,50%		2022	1	

Lejere og lejevilkår

Ejendommen er udlejet uopsigeligt indtil 2029 til Leos Legeland Danmark A/S. Ifølge lejekontraktens bestemmelser forlænges Leos Legelands uopsigelighe automatisk yderligere 5 år ad gangen på uændrede lejevilkår, hvis Leos Legeland ikke opsiges lejemålet med det aftalte varsel på 12 måneder til ophør ved udløb af den til enhver tid gældende uopsigelighedsperiode for Leos Legeland, pt. 31.05.2029. Hvis Leos Legeland ikke opsiges lejemålet til ophør pr. 31.05.2029, forlænges Leos Legelands opsigelighed således til den 31.05.2034 – og så fremdeles. En forlængelse af Leos Legelands uopsigelighed i 2029 til 2034 vil ske til et højere lejeniveau, idet lejen efter lejekontraktens bestemmelser skal indeksreguleres med minimum 1 % årligt. Leos Legeland er Nordens største legelandsoperatør.

Herudover har TT Netværk, Hi3G Denmark, TDC A/S og Dansk Beredskabsskabskommunikation lejet en antennemast og et teknikrum udenfor.

LEJEOVERSIGT

Leos Legeland modtager i perioden 31.12.2020 til 31.05.2022 en lejerabat på i alt DKK 1.086.643.

Det svenske moderselskab LL Intressenter AB hæfter som kautionist for det danske datterselskab Leos Legeland Danmark A/S´ forpligtelser i henhold til lejekontrakten.

LL Intressenter AB har en egenkapital pr. 31.12.2019 på SEK 132 mio. Hvis egenkapitalen skulle falde til under SEK 100 mio., kan udlejer kræve bankgaranti for løbende 18 måneders leje plus moms.

Leos Legeland-koncernen er stiftet i 2014 og har haft en kraftig ekspansion fra en omsætning på SEK 17 mio. i 2014 til SEK 630 mio. i 2019.

Leos Legeland er Nordens største og mest besøgte legelandskæde. Leos Legeland har 26 legeland i Sverige, 9 i Norge, 7 i Finland og 5 i Danmark. I 2019 åbnedes det første legeland i Tyskland.



Ejendom efter evt. ombygning i 2029.

Området er ifølge det nye landsplandirektiv for detailhandel, som blev udstedt i 2018 og trådte i kraft i 2019, udlagt som aflastningsområde. Den nuværende lejekontrakt med Leos Legeland skal naturligvis respekteres af udlejer, men hvis Leos Legeland fraflytter i 2029, eller på et senere tidspunkt, vil ejendommen efter vedtagelse af en ny lokalplan kunne udlejes til butikker, der sælger udvalgsvarer og forventeligt til et niveau, der ligger 30 – 45 % højere i forhold til lejeniveauet i 2021.

VÆRDIPOTENTIALE

Denne potentielle leje- og værdistigning i 2029 er ikke indregnet i drifts- og balancebudgetterne eller medtaget i udregningen af projektets forventede gennemsnitlige afkast.

Værdistigningen er forudsat ved uændret afkastkrav før og efter ombygningen.

Projektet er særdeles robust over for ændringer i lejeniveauet. Selv i et worst-case scenarium, hvor ejendommen fx udlejes til lager/logistik til DKK 500/kvm., ville ejendommens gennemsnitlige afkast være ca. 6,5 % p.a. med en opsparing over 10 år på mere end DKK 2.000.000. I fremtiden vil efterspørgslen efter kombinationen lager/logistik formodes at stige kraftigt, så i det såkaldte worst-case-scenarium må lejeniveauet fremdeles forventes at stige betydeligt og ligge over DKK 500/kvm.

Ekstra værdipotentiale

NYUDLEJNING I 2029 TIL BUTIKKER	
Forventet lejestigning	1.986.761
Forventet værdistigning	30.565.558
Forventet udgifter til ombygning	-5.000.000
Værdistigning	25.565.558
Udviklingshonorar 20 %	-5.113.112
Forventet værdistigning i alt	20.452.446

“Projektets høje afkast gør det muligt, at Selskabets aktionærer løbende får udbetalt udbytte.”



Finansiering

I Kartago Capital A/S lægger vi vægt på en konservativ og attraktiv finansiering, hvor lånene afdrages hurtigt, så projektopsparingen stiger. Projektets høje afkast gør det samtidigt muligt, at Selskabets aktionærer løbende får udbetalt udbytte.

- Forventet samlet lån: DKK 50.000.000
- Forventet belåningsgrad (ifht. købspris): 58 %
- Forventet samlet lån efter 10 år: DKK 30.421.000
- Forventet belåningsgrad efter 10 år: 21 %

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S har ved udstedelsen af aktierne i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S en forventet finansieringsstruktur som angivet i tabellen på følgende side.

Den samlede aktiekapital vil efter kapitalforhøjelsen den 30.12.2020 på DKK 26.600.000 være 27.000.000.

Banklånet har en løbetid på 17,5 år og afdrages som serielån med DKK 2.400.000 årligt. Banklånet forventes etableret på sædvanlige vilkår og betingelser fra långiver. Banklånet kan opsiges med 3 års varsel for Selskabet. I tilfælde heraf forhøjes sælgerpantebrevet tilsvarende og på de for banklånet gældende vilkår.

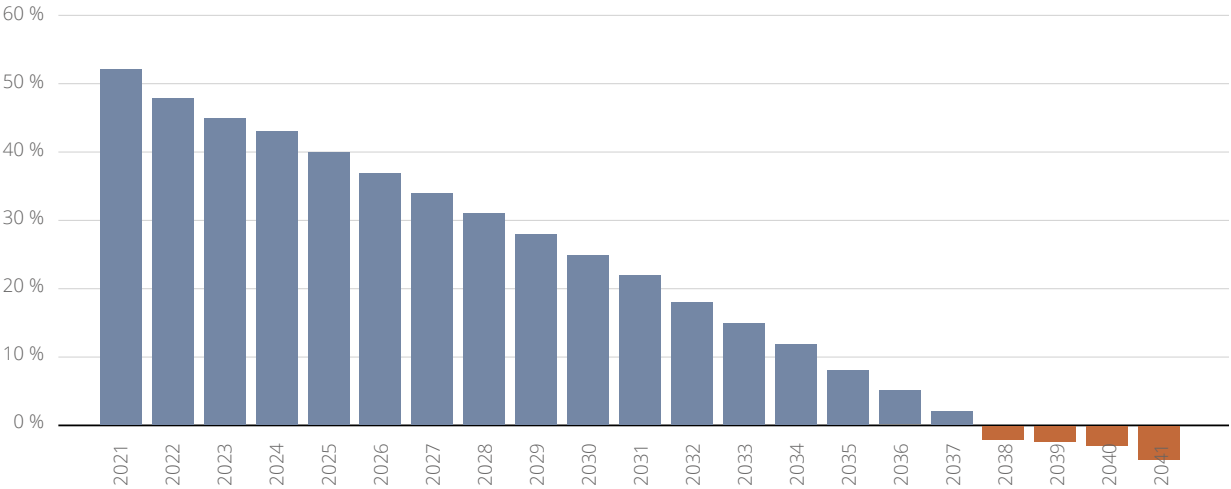
Renten er variabel og er baseret på CIBOR 3 mdr. plus en margin på 2,4 %, hvilket i september 2020 svarer til ca. 2,2 % i alt, idet CIBOR 3 mdr. er minus 0,2 %. CIBOR 3 mdr. kan ved renteberegningen ikke ligge under minus 0,5 %.

Sælgerpantebrevet har ligeledes en løbetid på 17,5 år og afdrages som serielån. Sælgerpantebrevet kan på ethvert tidspunkt indfries til kurs 100.

Renten er variabel og er baseret på CIBOR 3 mdr. plus en margin på 2,4 %, hvilket i september 2020 svarer til ca. 2,2 % i alt, idet CIBOR 3 mdr. er minus 0,2 %. Ved fastlæggelsen af den samlede omkostning (CIBOR + margin) kan CIBOR beregningsmæssigt ikke være under minus 0,5 % p.a.

Kartago Property ApS stiller regaranti for Selskabets forpligtelser over for banken. Garantipræmien er 0,5 % p.a. af restgælden.

Restgæld i % af ejendomsværdi 2021 – 2041



RESTGÆLD

Ved driften af ejendommen opbygges der en stærk likviditet i Selskabet, der muliggør hurtig afvikling af gælden og løbende udbyttebetalinger. Projektet er likviditetsskabende allerede fra starten, og derfor nedbringes gælden hurtigt. Tabellen viser udviklingen i restgælden (banklån + sælgerpantebrev – bankindestående) i procent af den budgetterede ejendomsværdi. Efter 2037 bliver gældsprocenten negativ, fordi lånene er afviklet og kassebeholdningen stiger.

Finansieringsstruktur

DKK	
Egenkapitalindskud	27.000.000
Banklån:	37.000.000
Løbetid 17,5 år	
Afdrag fra start	
Rente Cibor (Floor -0,5 %) + 2,4 % p.a.	
Kurs 100	
Stiftelsesprovision DKK 50.000	
Garantiprovision 0,5 % p.a.	
Sælgerpant:	13.000.000
Løbetid 17,5 år	
Afdrag fra start	
Rente Cibor (Floor – 0,5 %) + 2,4 % p.a.	
Kurs 100	
Stiftelsesprovision DKK 2.500	
Huslejedepositum:	68.700
Estimeret udskudt skat	12.316.176
Skyldige omkostninger ved closing	642.000
Overskydende likviditet	-3.614.876
Finansiering I alt	86.412.000

“Da Leos Legeland startede i 2006, ville grundlæggerne skabe et mødested for familier med fokus på leg og bevægelse. Det er mere aktuelt end nogensinde før, idet rapporter fra WHO viser, at børn rører sig for lidt i dag. Selskabets fremgang bygger på et stærkt koncept med leg, sjov og bevægelse for hele familien med sikkerhed, renlighed og service i centrum.”

Resultat af
driftsbudget 2031
4.000.000

Drift

LEJEINDTÆGT

Der er budgetteret med en årlig leje på DKK 4.415.025 fra Leos Legeland. Denne leje indeksreguleres årligt fra 2021 med nettoprisindekset og mindst 1 % p.a.

Leos Legeland er indrømmet en lejerabat fra 01.01.2021 til 30.05.2022. Nettolejerabatten frem til og med 2022 er DKK 1.086.643.

Kælderarealet på 204 kvm. har indtil december 2019 været udlejet til lager for DKK 2.000 pr. måned. I budgettet er der regnet med, at lageret udlejes igen og senest i 2023 til samme lejeniveau.

Herudover er der budgetteret en samlet årlig lejeindtægt på DKK 147.000 fra fire mindre lejemål, der vedrører et teknikrum udenfor og en antennemast.

INFLATION

I de seneste 12 år er Nettoprisindekset steget 1,6 % i gennemsnit. For budgetperioden har vi imidlertid valgt en mere konservativ vurdering på 1,35 % og derfor 0,25 % lavere end det historiske gennemsnit. Inflationen påvirker både lejeindtægterne og driftsomkostningerne, men en inflation lavere end 1,35 % vil ikke påvirke den samlede lejeindtægt væsentligt, da lejekontrakterne alle har en mindsteregulering. I gennemsnit er den årlige vægtede mindsteregulering

ca. 1,05 %. Er inflationen lavere end 1,35 %, forventes driftsomkostningerne at være mindre end budgetteret.

TOMGANG

Der er ikke regnet med nogen tomgang for ankerlejemålet, da lejekontrakten med Leos Legeland løber uopsigeligt til maj 2029. Skulle lejeforholdet imidlertid blive afbrudt ved lejers misligholdelse er det vores vurdering, at lejemålet ville kunne udlejes til en betydelig højere leje til butikker, der sælger udvalgsvarer.

Som nævnt ovenfor er et lager i kælderens på 204 kvm. p.t. udlejet.



Resultatprognose i T.DKK

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Husleje	3.518	4.558	4.664	4.729	4.818	4.884	4.951	5.020	5.089	5.159	5.230
Driftsomkostninger i alt	(402)	(385)	(389)	(393)	(396)	(400)	(404)	(407)	(411)	(415)	(419)
Resultat før renter	3.116	4.173	4.275	4.336	4.422	4.485	4.548	4.612	4.678	4.744	4.811
Finansielle poster	(1.285)	(1.219)	(1.154)	(1.088)	(1.023)	(958)	(881)	(818)	(759)	(698)	(634)
Resultat efter renter	1.831	2.953	3.122	3.248	3.399	3.527	3.667	3.794	3.919	4.046	4.177
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	830	838	847	855	864	872	881	890	899	908	917
Resultat før skat	2.661	3.792	3.968	4.103	4.263	4.399	4.548	4.684	4.817	4.954	5.094
Skat	(585)	(834)	(873)	(903)	(938)	(968)	(1.001)	(1.030)	(1.060)	(1.090)	(1.121)
Årets resultat	2.076	2.957	3.095	3.200	3.325	3.431	3.548	3.653	3.757	3.864	3.973



Budgetforudsætninger

DKK	
Husleje	
Lejeindtægter 2021	3.518.347
Lejeindtægter 2022	4.558.094
Driftsudgifter	
Ejendomsskat	125.000
Forsikring	35.000
Ud- og indvendig vedligeholdelse	125.000
Vand og el	30.000
Renovation	2.000
Vicevært	75.000
Varme- og vandregnskab	20.000
Snerydning	40.000
Ejendomsadministration	125.000
Refunderet erhvervslejer varmeregnskab	-100.000
Revision	30.000
Bestyrelses honorar	75.000
Selskabsadministration	250.000
Refunderet erhvervslejer	-450.000
Samlede omkostninger til drift og administration	382.000
Årlig huslejeregulering	1,35 %
Årlig omkostningsregulering	1,35 %
Årlig værdiregulering af ejendommen	1 %

Finansieringsforudsætninger

Banklån

Rente	CIBOR 3mdr. + 2,4 % p.a.
Løbetid	17,5 år

Sælgerfinansiering

Rente	CIBOR 3mdr. + 2,4 % p.a.
Løbetid	17,5 år

Garantiprovision (Banklån)	0,5 % p.a
-----------------------------------	------------------

“Kartago-Gruppen har udviklet ejendomme i området siden 2004 og har et detaljeret kendskab til ejendommen Industribuen 5 som udvikler, administrator og ejer siden 2014.”

DRIFTSOMKOSTNINGER

Samtlige driftsomkostninger bortset fra administrationsomkostninger og udvendig vedligeholdelse påhviler lejerne. Der er indgået administrationsaftale med Administrations-selskabet Kartago ApS om ejendoms- og selskabsadmini-stration på hhv. DKK 125.000 og 250.000 årligt. Ved afhæn-delse er der medregnet et exit-fee til Kartago Capital A/S på 5 %. Kartago-Gruppen har udviklet ejendomme i området siden 2004 og har et detaljeret kendskab til ejendommen Industri-buen 5 som udvikler, administrator og ejer siden 2014. Kartago Property ApS og datterselskaber ejer tillige ejendommene Industribuen 7 og ILVA-ejendommen Industridalen 10 og 11.

Formålet med administrationsaftalerne er derfor at udnytte vores specialiserede viden og erfaring, så der sikres en opti-mal forvaltning og udvikling af ejendommen. Derudover er den indirekte målsætning med aftalen at gøre investeringen så passiv som mulig for investorerne.

De finansielle omkostninger tager udgangspunkt i den forventede finansieringsstruktur, der er angivet under afsnittet Finansiering.

Ejendommen er i god stand og ombygget og moderniseret i 2017 for DKK 14 mio. Konservativt er der afsat DKK 26 pr. kvm. udlejebart areal til udvendig vedligeholdelse. Da lejer betaler for al indvendig vedligeholdelse og via fællesregnskab

og varmeregnskab for reparationer af varmeanlæg m.v., er den udvendige vedligeholdelse alene tag, fag, vinduer og parkering.

VÆRDIREGULERING

For erhvervsejendomme beregnes værdien på grundlag af ejendommens driftsresultat og afkastkravet. Med et konstant afkastkrav vil ejendomsværdien derfor stort set følge ud-viklingen i lejeindtægten, da næsten alle driftsomkostninger betales af lejerne. Lejeindtægterne reguleres i budgettet med 1,35 % årligt, og derfor er den forventede årlig værdi-regulering af ejendommen fastlagt til 1,35 %. Konservativt er der kun regnet med en årlig værdistigning på 1 %. Se tillige under følsomhedsberegninger.



Balancebudget

EJENDOMMENS PRIS

Ejendommens værdi excl. købsomkostninger er DKK 83.000.000. Den er baseret på Newsecs valuarrapport fra 2020, hvor der er forudsat et afkastkrav på 6,4 %.

De samlede handelsomkostninger udgør DKK 3.432.000. Heraf er udbyderhonoraret til Kartago Capital A/S DKK 2.490.000.

Ejendommens værdi reguleres årligt i forhold til udviklingen i lejeindtægterne.

LIKVIDITET, GÆLDSAFVIKLING OG UDBYTTTE

Ved driften af ejendommen opbygges der en stærk likviditet i Selskabet, der muliggør afdrag på gæld og løbende udbyttebetalinger.

Gælden er baseret på den forventede finansieringsmodel, der fremgår af afsnittet Finansiering.

Der er budgetteret med årlige gennemsnitlige udbyttebetalinger på 3 % indtil 2038, og første forventede udbyttebetaling er foråret 2023. Udbyttebetalinger kræver regnskabsmæssige frie reserver **og skal altid godkendes på generalforsamlingen for Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S og af långivere.**

UDSKUDT SKAT

Den udskudte skat er rentefri og fremtræder på passivsiden som en gældspost. Posten kommer kun til effektivering/betaling, hvis ejendommen handles ud af Selskabet.

FORFALDEN SKAT

Den forfaldne skat er den skatteforpligtelse, der påhviler Selskabet ultimo år.

REGSKABS PRAKSIS FOR UDARBEJDELSE AF BUDGET

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med Selskabets seneste anvendte regnskabspraksis.

Balanceprognose i T.DKK

AKTIVER	VED STIFTELSE	ULTIMO 2021	ULTIMO 2022	ULTIMO 2023	ULTIMO 2024	ULTIMO 2025	ULTIMO 2026	ULTIMO 2027	ULTIMO 2028	ULTIMO 2029	ULTIMO 2030	ULTIMO 2031
Investeringsejendom	86.432	87.262	88.100	88.947	89.802	90.666	91.538	92.419	93.309	94.208	95.116	96.032
Likvider	3.615	2.350	2.725	2.217	1.617	1.142	233	0	0	0	0	0
AKTIVER I ALT	90.047	89.612	90.826	91.164	91.419	91.808	91.771	92.419	93.309	94.208	95.116	96.032

PASSIVER	VED STIFTELSE	ULTIMO 2021	ULTIMO 2022	ULTIMO 2023	ULTIMO 2024	ULTIMO 2025	ULTIMO 2026	ULTIMO 2027	ULTIMO 2028	ULTIMO 2029	ULTIMO 2030	ULTIMO 2031
Egenkapital primo	27.000	27.000	29.076	32.033	34.319	36.709	39.224	41.845	44.583	47.426	50.374	53.428
Overkurs ved emission	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlodning til investorer	0	0	0	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)
Periodens resultat	0	2.076	2.957	3.095	3.200	3.325	3.431	3.548	3.653	3.757	3.864	3.973
Egenkapital ultimo	27.000	29.076	32.033	34.319	36.709	39.224	41.845	44.583	47.426	50.374	53.428	56.591
1. Banklån	37.000	34.566	32.136	29.712	27.292	24.877	22.467	20.062	17.662	15.266	12.875	10.489
2. Sælgerpant	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	12.467	11.936	11.405	10.876	10.348	9.820
3. Udsbudt skat i alt	12.316	12.753	13.192	13.446	13.700	13.955	14.209	14.463	14.718	14.972	15.226	15.481
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	560	1.253	1.846	2.334	2.716
Depositem	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
Skat	0	149	395	619	648	684	714	746	776	805	836	866
Anden gæld	662	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skyldige poster i alt	63.047	60.536	58.792	56.845	54.710	52.584	49.926	47.836	45.883	43.834	41.688	39.441
PASSIVER I ALT	90.047	89.612	90.826	91.164	91.419	91.808	91.771	92.419	93.309	94.208	95.116	96.032



Din investering i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S har følgende forventede fordele:

- Forrentning af dit egenkapitalindskud på gennemsnitligt 15,2 % p.a. over 10 år 15,9 % over 20 år
- Udlodninger på 3 % i 2023-2031 og 3 – 12 % i 2032-2040
- Positiv drift i hele budgetperioden
- Ingen hæftelse
- Stort leje- og værdipotentiale
- Bedste ejendomsbeliggenhed
- Hurtig gældsnedbringelse

Sådan bliver du medejer

Investering i projektet sker ved, at du som investor giver tilsagn om tegning af det antal aktier du ønsker at tegne i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S. Dette tilsagn gives ved at udfylde tegningstilsagnet på side 49. Ved din underskrift på tegningstilsagnet bekræfter du bl.a. at have gjort dig bekendt med indholdet af nærværende prospekt og de heri anførte risici. I forbindelse med tegningstilsagnet vil du blive opkrævet en forhåndsbetaling for dine kommende aktier i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S på 5 % af det fulde tegningsbeløb. Forhåndsbetalingen skal være modtaget af Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S i Jyske Bank, reg. nr. 5078 konto nr. 1255752 senest 5 dage efter returnering af tegningstilsagnet.

Forud for gennemførelse af kapitalforhøjelse i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S, hvormed de nye aktier udstedes, vil restbeløbet med 5 dages varsel blive opkrævet. De nye aktier i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S udstedes til investorerne i umiddelbar forlængelse af kapitalforhøjelsen, der forventes vedtaget den 30. december 2020. Du vil som investor dermed først derefter blive indehaver af aktier i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S.

Administrationsselskabet Kartago ApS og Kartago ApS, der ejer Selskabets 6,25 % B-aktier, har ret til at udpege et bestyrelsesmedlem i Selskabet. Selskabets B-aktier har som formål at sikre Selskabets optimale og professionelle

styring og udvikling og beskytte Selskabets minoritetsaktionærer.

Minimumstegningen er DKK 750.000. Du kan investere med både frie midler og pensionsmidler, ligesom du som ejer af et selskab kan investere via dette.

BESKATNING

Nedenfor kan du se, hvordan din investering bliver beskattet. Det afhænger af i hvilken form, du investerer. Det forudsættes, at du er skattepligtig i Danmark og ikke er næringsdrivende med handel med aktier.

Gennemsnitlig forrentning af
egenkapitalindskud over 10 år

15,2 % p.a.

Gennemsnitlig forrentning af
egenkapitalindskud over 20 år

15,9 % p.a.

I budgetterne er det forudsat, at du er selskabsinvestor og har en ejerandel på mindst 10 %.

SELSKABSINVESTOR

Beskatninger afhænger af, om din ejerandel i Selskabet er større eller mindre end 10 %.

Ejerandel mindre end 10 %: Det løbende udbytte beskattes med 22 % af 70 % (selskabsskattesats), hvilket svarer til en skatteprocent på 15,4 %. Salg af aktierne vil være skattefri.

Ejerandel på mindst 10 %: Såvel udbytte som aktieavance vil være skattefri.

PRIVAT

Du beskattes af udbytte og aktieavance. Et eventuelt tab på aktierne opgøres efter de almindelige skatteregler for aktieavance og tab. Et tab godtgøres med op til 42 %.

PENSIONSMDLER

Der skal betales 15 % i PAL-skat af de udbetalte udbytter og aktiernes årlige værdistigning.

Kontakt os for uddybende materiale herom.



“Kartago Capital A/S garanterer hjemtagelse af lånene, så lånebetingelserne ikke afviger negativt fra de under finansieringsafsnittet skitserede lånebetingelser.”

Risici

Enhver ejendomsinvestering er forbundet med en risiko. Den økonomiske risiko du påtager dig i dette projekt, har vi søgt minimeret. Som investor skal Du vurdere, om budgetforudsætningerne svarer til dine egne forventninger. Nedenfor er anført nogle af de risikoelementer, som efter vores opfattelse er vigtige.

EJENDOMSVÆRDI

Du bør vurdere, hvorvidt ejendommen er erhvervet til markedspris og om lejeniveauet er i overensstemmelse med markedslejen. Dette understøttes af den indhentede vurdering fra den uafhængig ejendomsmægler Newsec. Du bør dernæst vurdere, om de budgetterede drifts-

omkostninger for ejendommen er realistiske. Områdets udvikling, ændring i Cibor-renten og konjunkturudsving kan også påvirke ejendommens værdi i positiv eller negativ retning.

Hvis ejendommens værdi falder frem mod et salg, vil det påvirke dit afkast negativt. Timingen for salg af ejendommen påvirker derfor betydeligt det endelige afkast af din investering.

TOMGANG

Så længe ejendommen er udlejet som budgetteret, kan Selskabet afdrage planmæssigt på lånene og dermed støt opbygge en god friværdi i ejendommen. Lejekontrakten med ejendommens ankerlejer er uopsigelig indtil 31.05.2029.

En misligholdelse af lejekontrakten kan give perioder med manglende lejeindtægt. Det nuværende udbrud af COVID-19, herunder de restriktioner, der vedtages for at begrænse spredningen af smitte, kan endvidere have betydning for nuværende og fremtidige lejerers omsætning og herunder rettidige betaling af leje.

HJEMTAGELSE AF LÅN

Budgettet er baseret på en konservativ finansiering som skitseret i finansieringsafsnittet. Lånene hjemtages i december 2020. Kartago Capital A/S garanterer hjemtagelse af lånene, så lånebetingelserne ikke afviger negativt fra de under finansieringsafsnittet skitserede lånebetingelser.

Når lånet hjemtages, kan der i låneaftalen indgå en change of control-klausul. Hvis dette er tilfældet, skal aktier solgt til tredjepart forhåndsgodkendes hos långiver. Sælges der kapitalandele til en part, der ejer mere end 49 %, skal dette ligeledes forhåndsgodkendes hos långiver.

UDBYTTEUDBETALINGER

De forventede årlige udbytter forudsætter, at Selskabet har en forsvarlig likviditet til at modstå udsving i driften af ejendommen. Ejendommen indregnes til dagsværdi, og en eventuel nedskrivning af denne kan påvirke muligheden for udbytte, ligesom en opskrivning kan give bedre mulighed for udbytte. Der vil derfor sandsynligvis være nogle år, hvor udbytterne vil være

højere eller lavere end det budgetterede niveau. Den årlige udbyttebetaling skal desuden altid afstemmes med Selskabets långivere, når udkast til årsrapport foreligger samt godkendes på Selskabets generalforsamling.





Følsomhedsanalyse

Budgetterne i dette prospekt er baseret på en række forudsætninger om renteniveau, inflation, lejeregulering, værdiregulering og betaling for udskudt skat.

Det er Kartago Capital A/S' opfattelse, at budgetterne har realistiske forudsætninger baseret på et omfattende erfarings- og datagrundlag. Til trods herfor vil der altid være en naturlig usikkerhed forbundet med at forudse fremtidige ejendoms- og markedsforhold.

Forudsætningerne og forventningerne er baseret på kendte og sandsynlige forhold på tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende beskrivelse i oktober 2020. Fremtidige drifts-

resultater for ejendommen og dermed værdien af investeringen kan udvikle sig anderledes end budgetteret i såvel positiv som negativ retning.

En ændring i forudsætningerne for investeringen vil påvirke din samlede opsparing. Følsomhedsberegningerne på næste side viser, hvordan en ændring i budgetforudsætningerne vil påvirke din opsparing og det gennemsnitlige afkast af din indskudte egenkapital. Standardforudsætningerne er markeret med "fed".

Det er forudsat, at kun én budgetforudsætning ændrer sig ad gangen. I virkeligheden vil ofte flere forudsætninger ændre

Følsomhedsanalyse

FORUDSÆTNING	EXIT EFTER 10 ÅR			EXIT EFTER 20 ÅR	
		Gns. afkast af EK	Opsparing DKK	Gns. afkast af EK	Opsparing DKK
Inflation	0,85 %	14,9 %	4.400.000	15,4 %	8.900.000
	1,35 %	15,2 %	4.500.000	15,9 %	9.200.000
	1,85 %	15,5 %	4.600.000	16,7 %	9.700.000
Rente incl. margin	2 %	15,4 %	4.700.000	16,1 %	9.300.000
	2,20 %	15,2 %	4.500.000	15,9 %	9.200.000
	3 %	14,2 %	4.300.000	15,3 %	8.800.000
Udskudt skattebetaling	0 %	12,0 %	3.600.000	13,9 %	8.200.000
	50 %	15,2 %	4.500.000	15,9 %	9.200.000
	100 %	18,4 %	5.400.000	17,9 %	10.300.000

sig samtidigt. En stigende inflation vil f.eks. ofte ledsages af stigende renter, og derfor vil ændringerne ofte modvirke hinanden og derved dæmpe effekten på afkast og opsparing.

INFLATIONEN

Selvom inflationen udvikler sig noget lavere end de forventede 1,35 %, og det har været tendensen i de seneste år, så har det næsten ubetydelig virkning på afkast og opsparing. Det skyldes den årlige lejeregulering, der efter lejekontrakternes bestemmelser mindst vil være ca. 1,05 % årligt.

En noget højere inflation end forventet kan derimod øge afkast og opsparing betydeligt.

FINANSIERINGSOMKOSTNINGERNE

Renteændringer vil ikke have noget større effekt på afkast og opsparing. Det skyldes bl.a., at gælden reduceres hurtigt.

UDSKUDT SKATTEBETALING

Det er i budgetterne forudsat, at der ved beregning af aktiernes værdi ved salg tillægges en andel af Selskabets udskudte skat på salgstidspunktet, hvilket er almindeligt ved selskabsoverdragelser. Der er fra 2023 ikke regnet med udskudt skat på ejendomsværdistigningen, idet der forudsat, at der fra 2023 sker en løbende ejendomsværdibeskatning efter en lageropgørelse. Investeringen er robust over for ændringer i afregningen af den udskudte skat. Der er forudsat en selskabsskatteprocent på 22.

VÆRDIREGULERING

Det er forudsat konservativt i budgetterne, at værdireguleringen udvikler sig mindre end lejereguleringen, så ændringer i værdireguleringen vil påvirke investeringen mindre end ændringer i lejereguleringen. En større værdiregulering vil svare til, at potentielle købere vil acceptere et lavere ejendomsafkast, og en lavere værdiregulering vil indikere et højere krav til ejendomsafkastet i en salgssituation. Investeringen er robust over for ændringer i afkastkravet.

Udbyders erklæring om projektet

Vi har med dette prospekt bestræbt os på at udarbejde en grundig beskrivelse af de økonomiske forhold og risici ved en investering i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S. Der er, os bekendt, ikke udeladt væsentlige oplysninger om ejendommen, ligesom vi efter vor opfattelse har medtaget alle væsentlige oplysninger af betydning for vurdering af investeringen. Vi har vurderet prospektmaterialets forudsætninger, og det er vor opfattelse, at forudsætningerne er rimelige og sandsynlige med de nuværende kendte forhold.

Enhver investor bør ved sin beslutning vedrørende investeringen henholde sig til sin egen vurdering af projektet og Kartago Capital-Storkøbenhavn A/S, herunder, men ikke

begrænset til oplysningerne indeholdt i dette prospekt og de hermed forbudne fordele og risici samt det juridiske grundlag og konsekvenserne af projektet samt mulige skattemæssige konsekvenser.

Oplysninger, der ikke er indeholdt i prospektet, kan ikke betragtes som godkendt af Kartago Capital A/S, dets bestyrelse eller dets direktion. Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerskab, der har afgivet revisorerklæring har modtaget alle oplysninger af betydning for vurdering af prospektet, og alle data og informationer, som er afgivet, er efter vores opfattelse korrekte og fyldestgørende.

De juridiske dokumenter i forbindelse med kapitalforhøjelsen udarbejdes af Gorrisen Federspiel Advokatpartnerselskab.

Charlottenlund, den 13. oktober 2020

Kartago Capital A/S
Michael Hansen
Direktør



Bilag

Den uafhængige revisors erklæring

Til potentielle investorer i projekt Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S.

Vi har fået som opgave at afgive erklæring om nærværende driftsbudgetter, for perioden 2020 – 2040 til brug for udbud af andele i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S. Budgetterne udarbejdes på grundlag af udbudsmaterialet og budgetforudsætningerne, der er beskrevet i projektets afsnit om lejere, finansiering, drift og balancebudget.

Konklusionen er todelt således, at vores konklusion om hvorvidt budgetterne er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger og i overensstemmelse med udbudsmaterialet udtrykkes med høj grad af sikkerhed, og vores konklusion om, hvorvidt budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgetterne udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Ved "et rimeligt grundlag for budgetterne" forstås i denne erklæringsopgave, at budgetoplysningerne er fuldstændige, dokumenterede og ikke urealistiske.

Formålet med budgetterne er at afspejle den forventede økonomiske virkning ved etablering af projektet og den efterfølgende drift af projektet.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, da planlagte begivenheder ofte ikke indtræder som forudsat. Disse afvigelser kan være væsentlige.

UDBYDERS ANSVAR

Udbyder er ansvarlig for udarbejdelsen af budgetterne på grundlag af budgetforudsætningerne og i overensstemmelse med udbudsmaterialet. Udbyder har endvidere ansvaret for, at budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgetterne.

REVISORS ANSVAR

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion med høj grad af sikkerhed om hvorvidt budgetterne er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne og i overensstemmelse med udbudsmaterialet, samt en konklusion med begrænset sikkerhed om, hvorvidt budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgetterne.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3400 DK, Undersøgelse af fremadrettede finansielle oplysninger og fremskrivninger, samt yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC I, og anvender således et omfattende kvalitetsstyrings-system, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisors retningslinjer for revisors etiske adfærd (Ethiske regler for revisorer), der bygger på de

grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Som led i vores undersøgelser har vi efterprøvet, om budgetterne er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne og efter udbudsmaterialet, herunder efterprøvet de indre talmæssige sammenhænge i budgetterne.

Ved vores undersøgelser af budgetforudsætningerne har vi på grundlag af vores kendskab til det udbudte projekt, branchen og den af udbyder fremlagte dokumentation vurderet om der er forhold, der giver os grund til at mene, at budgetforudsætningerne ikke giver et rimeligt grundlag for budgetterne, herunder at budgetforudsætninger, kan anses som værende fuldstændige, dokumenterede og ikke urealistiske.

Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores gennemgang af de anvendte budgetforudsætninger, er mindre end ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er opnået for vores konklusion om de anvendte budgetforudsætninger, betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

KONKLUSION

Denne konklusion skal læses under hensyntagen til formålet med budgetterne, som redegjort for i erklæringens indledende afsnit, samt på grundlag af forståelsen af begrebet "et rimeligt grundlag for budgetterne", som der er redegjort for i erklæringens indledende afsnit.

Det er vores opfattelse, at anlægs- og driftsbudgetterne i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger og i overensstemmelse med udbudsmaterialet.

På grundlag af det udførte arbejde og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at de angivne budgetforudsætninger ikke giver et rimeligt grundlag for budgetterne.

FREMHÆVELSE VEDRØRENDE BUDGETTET

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på at der for investeringer med indflydelse på den skattepligtige indkomst er risiko for diskussioner med skattemyndighederne om fortolkning af gældende lovgivning og praksis.

Sådanne diskussioner kan resultere i en anden skattemæssig behandling end den i budgettet forudsatte.

Vi har i øvrigt fundet anledning til at fremhæve følgende:

- Huslejeindtægten forudsættes at være den indgåede lejekontrakt i hele perioden. Dette betyder, at den nuværende kontrakt forventes forlænget ved udløb.

UDTALELSE OM PROSPEKTET

Kartago Capital A/S er ansvarlig for prospektet.

Vores konklusion om budgettet omfatter ikke prospektet, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om prospektet.

I tilknytning til vores undersøgelse af budgettet har vi gennemlæst prospektet og i den forbindelse overvejet, om prospektet er væsentligt inkonsistent med budgettet eller vores viden opnået ved undersøgelsen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at prospektet er i overensstemmelse med budgettet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i prospektet.

Risskov, den 10. oktober 2020



Søren Anthon Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10154

Advokaterklæring

Gorriksen Federspiel Advokatpartnerselskab har som advokat for Kartago Capital A/S, CVR-nr. 40859586, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund ("Kartago") afgivet følgende erklæring til brug for prospektet udarbejdet af Kartago ("Prospektet") i forbindelse med udbud af aktier i Kartago Capital - Storkøbenhavn A/S, CVR-nr. 28319266, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund ("Selskabet").

Selskabet ejer ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 9em, Ishøj By, Ishøj beliggende Industribuen 5, 2635 Ishøj ("Ejendommen").

SELSKABSDOKUMENTER

Vi har gennemgået vedtægter for Selskabet dateret 12. februar 2020 og registreringsudskrift fra Erhvervsstyrelsen vedrørende Selskabet dateret 9. oktober 2020. Vi kan på det grundlag bekræfte, at:

- Selskabet er stiftet den 20. december 2004.
- Selskabet er registreret hos Erhvervsstyrelsen.

PROSPEKTET

Prospektet indeholder en beskrivelse af Selskabet og Ejendommen. Ifølge vedtægterne for Selskabet (som gengivet på side 43-44 i Prospektet) er Selskabets formål at drive ejendomsvirksomhed ved køb, besiddelse, udlejning og udvikling af ejendommen Industribuen 5, 2635 Ishøj og øvrige ejendomsrelaterede aktiviteter.

Prospektet indeholder en gennemgang af en række risici og muligheder, som ifølge Kartago, som har ansvaret for Prospektet og dets indhold, er relevante for en beslutning om at tegne aktier i Selskabet.

Vi har ikke foretaget en vurdering af Prospektets indhold, herunder om Prospektet indeholder en tilstrækkelig eller korrekt beskrivelse af samtlige risici og muligheder vedrørende Selskabet. Vi anbefaler, at interesserede investorer rådfører sig med egne rådgivere, inden de træffer beslutning om erhvervelse af aktier i Selskabet.

EJENDOMMEN OG HOVEDLEJER

Vi har gennemgået tingbogsattest af 9. oktober 2020 for Ejendommen (alene for så vidt angår Selskabets adkomst til Ejendommen) samt modtaget kopi af erhvervslejekontrakt af 30. november 2016 med tillæg af 14. november 2017 indgået mellem Selskabet som udlejer og Leos Legeland Danmark A/S som lejer (samlet "Lejekontrakten"). Vi kan på det grundlag bekræfte, at:

- Selskabet har endelig, tinglyst, anmærkningsfri
- adkomst til Ejendommen.
- Lejekontrakten er underskrevet af Selskabet i henhold til Selskabets tegningsregel på underskriftstidspunktet.

Vi har ikke gennemgået andre dokumenter end de ovennævnte, og vi har således bl.a. ikke gennemgået eller rådgivet om øvrige lejekontrakter vedrørende Ejendommen samt tekniske, geotekniske, vedligeholdelsesmæssige, forureningsmæssige, kommercielle, skatte- og afgiftsmæssige, driftsmæssige og forsikringsmæssige forhold. Vi har heller ikke foretaget nogen vurdering af Lejekontrakten eller øvrige lejeforhold på Ejendommen, herunder vilkår og lejeniveauer for disse, lejernes bonitet og betalingsevne, såvel historisk som fremtidigt, og fremtidige udlejningsmuligheder.

GENERELT

Vi har ikke gennemgået eller rådgivet om regnskabsmæssige, budgetmæssige, finansieringsmæssige og hæftelsesmæssige forhold og/eller exit-strategi. Vi har ikke verificeret nogen underskrifter i de modtagne dokumenter.

Vi henviser i øvrigt til vores generelle forretningsbetingelser på www.gorriksenfederspiel.com/vores-raadgivning/forretningsbetingelser. Afsnittet "Ansvar og dets begrænsning" i forretningsbetingelserne er – med de nødvendige forandringer (*mutatis mutandis*) – gældende for ethvert krav, der måtte blive rejst mod Gorriksen Federspiel Advokatpartnerselskab relateret til afgivelsen af denne erklæring, uanset om der kan anses for at være etableret et klientforhold med den eller de personer, der rejser sådant krav, eller ej.

Denne advokaterklæring erstatter enhver tidligere advokaterklæring afgivet af Gorriksen Federspiel Advokatpartnerselskab vedrørende udbud af aktier i Selskabet.

København, den 9. oktober 2020

For Gorriksen Federspiel Advokatpartnerselskab



Alexander Troeltzsch Larsen, Partner



Driftsbudget 2021 – 2041

Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S i T.DKK

RESULTATPROGNOSE	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Husleje	3.518	4.558	4.664	4.729	4.818	4.884	4.951	5.020	5.089	5.159	5.230	5.302	5.375	5.449	5.524	5.601	5.678	5.756	5.836	5.917	5.999
Driftsomkostninger i alt	(402)	(385)	(389)	(393)	(396)	(400)	(404)	(407)	(411)	(415)	(419)	(423)	(427)	(431)	(435)	(439)	(444)	(448)	(452)	(457)	(461)
Resultat før renter	3.116	4.173	4.275	4.336	4.422	4.485	4.548	4.612	4.678	4.744	4.811	4.879	4.948	5.018	5.089	5.161	5.235	5.309	5.384	5.460	5.538
Finansielle poster	(1.285)	(1.219)	(1.154)	(1.088)	(1.023)	(958)	(881)	(818)	(759)	(698)	(634)	(567)	(498)	(426)	(352)	(275)	(197)	(147)	(57)	(12)	(0)
Resultat efter renter	1.831	2.953	3.122	3.248	3.399	3.527	3.667	3.794	3.919	4.046	4.177	4.312	4.450	4.592	4.737	4.887	5.037	5.162	5.327	5.448	5.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	830	838	847	855	864	872	881	890	899	908	917	926	935	945	954	964	973	983	993	1.003	1.013
Resultat før skat	2.661	3.792	3.968	4.103	4.263	4.399	4.548	4.684	4.817	4.954	5.094	5.238	5.385	5.537	5.691	5.850	6.011	6.145	6.320	6.451	6.550
Skat	(585)	(834)	(873)	(903)	(938)	(968)	(1.001)	(1.030)	(1.060)	(1.090)	(1.121)	(1.152)	(1.185)	(1.218)	(1.252)	(1.287)	(1.322)	(1.352)	(1.390)	(1.419)	(1.441)
Årets resultat	2.076	2.957	3.095	3.200	3.325	3.431	3.548	3.653	3.757	3.864	3.973	4.086	4.201	4.318	4.439	4.563	4.688	4.793	4.929	5.032	5.109

Balancebudget 2021 – 2041

Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S i T.DKK

AKTIVER	VED STIFTELSE	ULTIMO 2021	ULTIMO 2022	ULTIMO 2023	ULTIMO 2024	ULTIMO 2025	ULTIMO 2026	ULTIMO 2027	ULTIMO 2028	ULTIMO 2029	ULTIMO 2030	ULTIMO 2031	ULTIMO 2032	ULTIMO 2033	ULTIMO 2034	ULTIMO 2035	ULTIMO 2036	ULTIMO 2037	ULTIMO 2038	ULTIMO 2039	ULTIMO 2040	ULTIMO 2041
Investeringsejendom	86.432	87.262	88.100	88.947	89.802	90.666	91.538	92.419	93.309	94.208	95.116	96.032	96.958	97.894	98.838	99.792	100.756	101.729	102.712	103.705	104.708	105.721
Likvider	3.615	2.350	2.725	2.217	1.617	1.142	233	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.120	0	0	454	4.684
AKTIVER I ALT	90.047	89.612	90.826	91.164	91.419	91.808	91.771	92.419	93.309	94.208	95.116	96.032	96.958	97.894	98.838	99.792	100.756	102.849	102.712	103.705	105.162	110.405

PASSIVER	VED STIFTELSE	ULTIMO 2021	ULTIMO 2022	ULTIMO 2023	ULTIMO 2024	ULTIMO 2025	ULTIMO 2026	ULTIMO 2027	ULTIMO 2028	ULTIMO 2029	ULTIMO 2030	ULTIMO 2031	ULTIMO 2032	ULTIMO 2033	ULTIMO 2034	ULTIMO 2035	ULTIMO 2036	ULTIMO 2037	ULTIMO 2038	ULTIMO 2039	ULTIMO 2040	ULTIMO 2041
Egenkapital primo	27.000	27.000	29.076	32.033	34.319	36.709	39.224	41.845	44.583	47.426	50.374	53.428	56.591	59.867	63.258	66.766	70.396	74.149	78.027	82.010	84.509	86.301
Overkurs ved emission	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlodning til investorer	0	0	0	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	(2.430)	(3.240)	0
Periodens resultat	0	2.076	2.957	3.095	3.200	3.325	3.431	3.548	3.653	3.757	3.864	3.973	4.086	4.201	4.318	4.439	4.563	4.688	4.793	4.929	5.032	5.109
Egenkapital ultimo	27.000	29.076	32.033	34.319	36.709	39.224	41.845	44.583	47.426	50.374	53.428	56.591	59.867	63.258	66.766	70.396	74.149	78.027	82.010	84.509	86.301	91.411
1. Banklån	37.000	34.566	32.136	29.712	27.292	24.877	22.467	20.062	17.662	15.266	12.875	10.489	8.108	5.731	3.360	993	0	0	0	0	0	0
2. Sælgerpant	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	12.467	11.936	11.405	10.876	10.348	9.820	9.294	8.769	8.245	7.722	7.200	6.679	0	0	0	0
3. Udsendt skat i alt	12.316	12.753	13.192	13.446	13.700	13.955	14.209	14.463	14.718	14.972	15.226	15.481	15.735	15.989	16.243	16.498	16.752	17.006	17.261	17.372	17.484	17.596
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	560	1.253	1.846	2.334	2.716	2.988	3.147	3.192	3.118	1.554	0	2.275	476	0	0
Depositem	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
Skat	0	149	395	619	648	684	714	746	776	805	836	866	898	930	964	998	1.033	1.068	1.098	1.279	1.307	1.329
Anden gæld	662	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skyldige poster i alt	63.047	60.536	58.792	56.845	54.710	52.584	49.926	47.836	45.883	43.834	41.688	39.441	37.091	34.636	32.072	29.397	26.607	24.822	20.702	19.196	18.861	18.994
PASSIVER I ALT	90.047	89.612	90.826	91.164	91.419	91.808	91.771	92.419	93.309	94.208	95.116	96.032	96.958	97.894	98.838	99.792	100.756	102.849	102.712	103.705	105.162	110.405

Åbningsbalance 31.12.2020

Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S
Estimeret åbningsbalance pr. 31.12.2020
(ureviderede proforma-tal)



AKTIVER		DKK	PASSIVER		DKK
Investeringsejendom		86.432.000	Selskabskapital		27.000.000
Anlægsaktiver i alt		86.432.000	Overkurs ved emission		0
Bankindestående		3.614.876	Egenkapital i alt		27.000.000
Omsætningsaktiver i alt		3.614.876	Udskudt skat		12.316.176
			Hensættelser i alt		12.316.176
			Banklån		37.000.000
			Sælgerpantebrev		13.000.000
			Langfristet gæld i alt		50.000.000
			Depositum		68.700
			Anden gæld		662.000
			Kortfristet gæld i alt		730.700
Aktiver i alt		90.046.876	Passiver i alt		90.046.876



Likviditetsbudget for investor

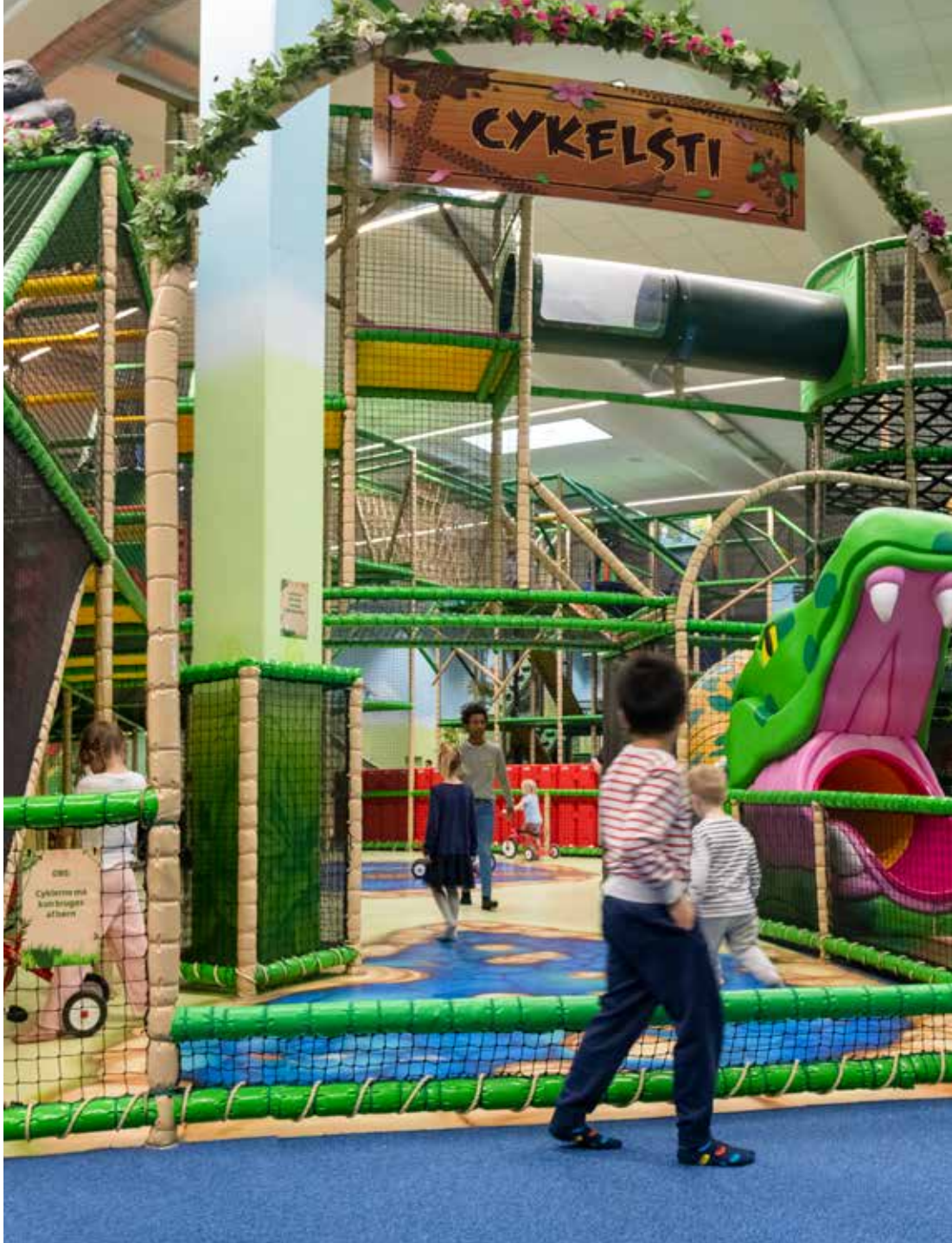
Likviditetsprognose for investorselskab

ÅR	DKK	ÅR	DKK
2020	-2.700.000	2020	-2.700.000
2021	0	2021	0
2022	0	2022	0
2023	81.000	2023	81.000
2024	81.000	2024	81.000
2025	81.000	2025	81.000
2026	81.000	2026	81.000
2027	81.000	2027	81.000
2028	81.000	2028	81.000
2029	81.000	2029	81.000
2030	6.184.772	2030	81.000
I alt ved salg i 2030	4.051.772	2031	81.000
		2032	81.000
		2033	81.000
		2034	81.000
		2035	81.000
		2036	81.000
		2037	81.000
		2038	81.000
		2039	243.000
		2040	324.000
		2041	10.003.530
		I alt ved salg i 2041	9.166.530

Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S

Det er forudsat, at investor er et selskab, der tegner 10 % af aktierne i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S og at aktierne ved exit sælges til indre værdi plus 50 % af den udskudte skat.

Se tillige budgetforudsætninger side 24 og 25.



Vedtægter for Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S (CVR nr. 2831 9266)

§ 1. SELSKABETS NAVN

Selskabet navn er Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S.

§ 2. FORMÅL

Selskabets formål er at drive ejendomsvirksomhed ved køb, besiddelse, udlejning og udvikling af ejendommen Industribuen 5, 2635 Ishøj og øvrige ejendomsrelaterede aktiviteter.

§ 3. SELSKABETS KAPITAL

Selskabets aktiekapital udgør DKK 400.000 hvoraf DKK 375.000 er A-aktier og DKK 25.000 er B-aktier. Hver aktieklasse er fordelt på aktier á DKK 1.000. Aktiekapitalen er fuldt ud indbetalt.

Aktierne udstedes på navn.

§ 4. REGISTRERING OG AKTIONÆRER

Aktionærernes navne og adresser skal være noteret i Selskabets ejerbog, der skal indeholde en fortegnelse over aktiernes størrelse og stemmevægt.

Selskabets ejerbog føres af Administrationsselskabet Kartago ApS, cvr. nr. 19424707.

§ 5. OVERDRAGELSE

Selskabets aktier er frit omsættelige.

Overdragelse af aktier kan først noteres i selskabets ejerbog, når selskabets bestyrelse har modtaget skriftlig dokumentation for overdragelsen fra såvel overdrageren, som den aktierne er overdraget til.

§ 6. RETTIGHEDER

På generalforsamlingen har hver A-aktie 1 stemme mens hver B-aktie har 2 stemmer.

Selskabets B-aktieklasse har ret til i enstemmighed at vælge et bestyrelsesmedlem på selskabets generalforsamling. Valget sker for et år ad gangen.

Aktionærerne i Selskabets B-aktieklasse har forlods ret til at tegne kapitalandele inden for B-aktieklassen. Aktionærerne i Selskabets A-aktieklasse har forlods ret til at tegne kapitalandele inden for A-aktieklassen.

Selskabets A- og B-aktier har i øvrigt samme rettigheder, herunder samme økonomiske rettigheder.

§ 7. SELSKABETS LEDELSE

Selskabet ledes af en bestyrelse på tre medlemmer, der vælges for et år ad gangen. Bestyrelsen vælger af sin midte en formand.

B-aktieklassen har jf. § 6 ret til at vælge et bestyrelsesmedlem. Derudover har Administrationsselskabet Kartago ApS ret til at udpege et bestyrelsesmedlem. Det sidste medlem af bestyrelsen vælges af alle aktionærer ved relativ, simpel stemmemajoritet.

Bestyrelsen er bemyndiget til at træffe en eller flere beslutninger om uddeling af ekstraordinært udbytte i overensstemmelse med reglerne i selskabslovens § 182 og § 183.

§ 8. GENERALFORSAMLING

Selskabets generalforsamlinger afholdes i Storkøbenhavn.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning, jf. § 15.

Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen tidligst 4 uger og senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse. Indkaldelse sker med elektronisk post, jf. § 13.

Enhver aktionær har ret til at få emner behandlet på den ordinære generalforsamling, såfremt vedkommende har fremsat skriftlig anmodning herom over for bestyrelsen senest 6 uger før generalforsamlingens afholdelse.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
3. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse samt forslag om resultatdisponering
4. Meddelelse om decharge til bestyrelse og direktion.
5. Valg af bestyrelse
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
8. Eventuelt

Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter bestyrelsens beslutning eller efter skriftlig begæring fra aktionærer, der repræsenterer mindst 5 % af aktiekapitalen.

Når skriftlig begæring om indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling er meddelt bestyrelsen, har bestyrelsen pligt til senest 2 uger fra modtagelsen at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 9. STEMMERET PÅ GENERALFORSAMLINGER

Enhver aktionær, der på registreringsdatoen, som ligger en uge før generalforsamlingens afholdelse, besidder aktier i selskabet, er berettiget til at møde på generalforsamlingen, såfremt aktionæren senest 3 dage før generalforsamlingens afholdelse har anmeldt sin deltagelse til selskabet. Stemmeret kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt, der kun kan være gældende for en generalforsamling.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed af de tilstedeværende stemmer, medmindre selskabslovens regler eller disse vedtægter foreskriver særlige regler om repræsentation og majoritet.

§ 10. GENERALFORSAMLINGENS LEDELSE

Enhver generalforsamling vælges ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde.

§ 11. VEDTÆGTSÆNDRING

Til vedtagelse af beslutning (i) om ændring af selskabets vedtægter, (ii) om selskabets opløsning eller (iii) om forhold der i øvrigt kræver vedtagelse efter selskabslovens § 106 eller § 107, kræves i tillæg til kravene efter selskabsloven, at beslutningen vedtages med 2/3 såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede aktiekapital samt enstemmig tilslutning fra B-aktieklassen.

§ 12. REFERAT AF GENERALFORSAMLINGER

Over forhandlingerne på generalforsamlingen skal der føres en protokol, der underskrives af dirigenten. Alle beslutninger skal indføres i kapital selskabets forhandlingsprotokol.

§ 13. ELEKTRONISK KOMMUNIKATION

Selskabet kan til enhver tid vælge at benytte elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post i sin kommunikation med aktionærene i henhold til nedenstående, jf. selskabslovens § 92.

Elektronisk kommunikation kan af selskabet anvendes til alle meddelelser og dokumenter, som i henhold til selskabets vedtægter og selskabsloven skal udveksles mellem selskabet og

aktionærerne, herunder for eksempel indkaldelse til ordinær og ekstraordinær generalforsamling med tilhørende dagsorden og fuldstændige forslag, fuldmagter, årsrapporter samt i øvrigt generelle oplysninger fra selskabet til aktionærerne.

Oplysninger om kravene til de anvendte systemer og øvrige tekniske krav samt om fremgangsmåden i forbindelse med offentliggørelse af meddelelser til selskabets aktionærer og elektronisk kommunikation med selskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.

§ 14. TEGNINGSREGEL

Selskabet tegnes af en direktør sammen med to bestyrelsesmedlemmer eller af en direktør sammen med bestyrelsesformanden eller af den samlede bestyrelse.

Bestyrelsen kan meddele prokura.

§ 15. REGNSKAB OG REVISION

Revision af selskabets regnskaber foretages af en på hvert års ordinære generalforsamling valgt revisor.

§ 16. REGNSKABSÅR

Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.

Således vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 12.02.2020.

Administrations- og samarbejdsaftale

Administrationsselskabet Kartago ApS

Mosehøjvej 17
2920 Charlottenlund
CVR nr. 19 42 47 07
("Administrator")

og

Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S

Lindegårdsvej 41 B
2920 Charlottenlund
CVR nr. 4085 9586
("Selskabet")

(samlet "Parterne" og hver for sig "Part")

har dags dato indgået følgende administrations- og samarbejdsaftale ("Aftalen") vedrørende Selskabet og dets eventuelle datterselskaber ("Datterselskaberne") og ejendomme, der ejes eller erhverves af Selskabet ("Ejendomme" eller "Ejendommene").

1. INDLEDNING

- 1.1 Formålet med nærværende Aftale er at regulere Parternes indbyrdes rettigheder og pligter i forbindelse med Administrators bistand med varetagelse af (i) administrationen af Selskabets forhold, herunder den daglige administration af Selskabet over for dets aktionærer, samt (ii) varetagelse af de af Aftalen omfattede forhold vedrørende Ejendommene.

2. SELSKABSADMINISTRATION

- 2.1 Administrator påtager sig at forestå den daglige selskabsadministration for Selskabet med virkning fra 30. december 2020.
- 2.2 Selskabsadministrationen omfatter under ansvar for Selskabets ledelse:
- (a) at sørge for at Selskabet opretter og fører en ejerbog og foretager løbende registrering af reale og legale ejere hos Erhvervsstyrelsen,
 - (b) at indkalde til ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger i Selskabet ,
 - (c) at udøve sædvanlig sekretariatsbistand til Selskabets ledelse, herunder foranledige afholdelse af bestyrelsesmøder og udarbejdelse af referater af Selskabets bestyrelsesmøder og generalforsamlinger,
 - (d) at varetage kontakten til Selskabets aktionærer og løbende holde dem orienteret om forhold af betydning for Selskabets løbende eller fremtidige drift i overensstemmelse med god informationsskik,
 - (e) at varetage kontakten til Selskabets långivere, rådgivere og øvrige forretningspartnere,

- (f) at varetage kontakten til offentlige myndigheder, registre, eventuelle autoriserede markedspladser, og lignende,
- (g) at drage omsorg for anbringelse af Selskabets likvide midler,
- (h) at foranledige, at der for Selskabet foretages sædvanlig bogføring og bistå Selskabets ledelse ved udarbejdelse af årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven,
- (i) at sørge for, at Selskabet udarbejder årlige drifts- og likviditetsbudgetter,
- (j) at bistå den af Selskabet valgte revisorer ved udarbejdelse og revision af Selskabets årsrapporter, m.v., samt
- (k) at foranledige udarbejdelse af den reviderede årsrapport.

- 2.3 Administrator stiller en direktør til rådighed for Selskabet.
- 2.4 For sine ydelser i henhold til Aftalens punkt 2 modtager Administrator kvartårligt et honorar på DKK 62.500 (eksklusive moms). Administrationshonoraret reguleres hver den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset, dog minimum 1 %, første gang den 1. januar 2022.

3. EJENDOMSADMINISTRATION

- 3.1 Administrator varetager ejendomsadministrationen på sædvanlige vilkår og for et årligt honorar, der ikke overstiger kr. 125.000, excl. evt. honorar til teknisk forvalter.

4. PROJEKTUDVIKLING AF EJENDOMMEN

- 4.1 Med henblik på projektudvikling af Ejendommen identificerer Administrator projektudviklingsmuligheder for Ejendommen, der efter Administrators skøn i al væsentlighed opfylder de af Selskabet forud fastsatte kriterier ("Projektudviklingen"). Administrator foretager i den forbindelse en sædvanlig indledende og overordnet undersøgelse af projektudviklingsmulighederne, herunder kalkulationer af investeringsbehov, byggeomkostninger, et evt. projekts forventede driftsøkonomi, ejendommens forventede markedsværdi efter udviklingen, fremtidige udlejningsmuligheder, lejekontrakter, lejersammensætning, lejeniveauer, og eventuelle andre relevante forhold, der kan have betydning for Selskabets vurdering af Projektudviklingen, ligesom Administrator rådgiver om fremmedfinansieringsbehov og muligheder.
- 4.2 På grundlag af den indledende undersøgelse udarbejder Administrator en indstilling til Selskabet med henblik på, at Selskabet skal beslutte, om Projektudviklingen ønskes gennemført. I givet fald skal Selskabet særskilt tiltræde en aftale om Projektudviklingen med Administrator.

- 4.3 Når Selskabet har truffet beslutning om at gennemføre Projektudviklingen, bistår Administrator Selskabet med den overordnede koordinering og styring af projektet, herunder indhentelse og koordinering af ekstern bistand fra blandt andet valuarer, advokater, tekniske rådgivere, entreprenører m.fl., med henblik på indgåelse af de for Projektudviklingens gennemførelse nødvendige aftaler, herunder vurdering af ejendommens markedspris før og efter gennemførelse af Projektudviklingen, juridiske og finansielle og tekniske undersøgelser, deltagelse i finansieringsforhandlinger, lejeforhandlinger, møder med arkitekter, entreprenører, ingeniører, myndigheder og andre relevante parter.
- 4.4 Ved Selskabets beslutning om at gennemføre Projektudviklingen giver Selskabet samtidig Administrator fuld magt til med bindende virkning for Selskabet at indgå aftaler med diverse for Projektudviklingen nødvendige rådgivere, lejere, konsulenter, advokater m.fl. inden for de ved beslutningen fastsatte rammer.
- 4.5 For sine ydelse i forbindelse med Projektudviklingen modtager Administrator et fast projekthonorar på 5% af projektets samlede entreprisum, eksklusive bygge- og andre omkostninger. Projektudviklingshonoraret afregnes kontant med 50% ved opstart og med 50% ved færdiggørelse.
- 4.6 Herudover er Administrator berettiget til et udviklingshonorar, der fastsættes som 20% af den værditilvækst, som udviklingsprojektet tilfører den pågældende ejendom. Værditilvæksten fastsættes på grundlag af uafhængig valuarvurdering og beregnes som forskellen på den pågældende ejendoms markedsværdi før og efter gennemførelsen af Projektudviklingen med fradrag for

alle omkostninger og investerede beløb i forbindelse med Projektudviklingen. Fastsættelse af markedsværdien før og efter Projektudviklingen sker på tidspunktet, hvor Projektudviklingen er fuldt beskrevet og besluttet igangsat af Selskabet, jf. pkt. 4.2.

- 4.7 Projektudviklingen anses for afsluttet, og udviklingshonoraret forfalder til betaling, når den fysiske udbygning, ombygning og/eller indretning er gennemført i henhold til projektplanen. Dog er Administrator berettiget til 25% betaling ved 50% færdiggørelse og yderligere 25% betaling ved 75% færdiggørelse. De sidste 50% forfalder til betaling, når Projektudviklingen er 100% færdiggjort og ibrugtaget.
- 4.8 Alle omkostninger forbundet med Projektudviklingen afholdes af Selskabet, ligesom Administrators udlæg, der relaterer sig til Projektudviklingen, refunderes efter behørig dokumentation.

5. SALG AF EJENDOMMENE

- 5.1 Administrator rådgiver og bistår Selskabet i forbindelse med indirekte og direkte salg af Ejendommene ("Salg"). Administrators honorar for sådan bistand er ikke omfattet af det aftalte honorar i Aftalens punkt 2 og afregnes i henhold til punkt 4.2.
- 5.2 For sine ydelser i forbindelse med et Salg eller delsalg, uanset at eksterne mæglere eller tredjemand har medvirket til Salg, modtager Administrator et honorar på 5,0 % (eksklusive moms) af den faktiske handelspris for den eller de handlede Ejendomme på salgstidspunktet uden fradrag af eventuelle transaktionsafgifter, herunder hon-

orarer, som Selskabet er pligtigt at betale. I det omfang Salg sker ved et salg af Selskabet og/eller dets eventuelle Datterselskaber (eller gennem anden form for transaktion, der kan sidestilles hermed), beregnes honoraret af den værdi, hvormed den eller de solgte Ejendomme indgår i overdragelsen. I tilfælde af uenighed om den for handlen gældende ejendomsværdi anvendes den i det seneste reviderede regnskab anvendte ejendomsværdi. Overdragelse af akkumuleret mere end 50% af aktierne i Selskabet eller blot mere end 50% af aktierne i Selskabet betragtes som salg af 100% af Selskabet i relation til nærværende bestemmelse. Overdragelse af aktier i Selskabet betragtes som Salg eller delsalg af Selskabet i relation til nærværende bestemmelse. Overdrages som eksempel 10 % af aktierne udløses et salgshonorar på 0,5 % (10 % af 5 %) af den til grund for overdragelsen anvendte ejendomsværdi.

6. ANDRE OPGAVER, HONORARER OG UDLÆG

- 6.1 Andre opgaver, som ikke er omfattet af Aftalens punkt 2, 3 og 4, udføres af Administrator efter nærmere forudgående aftale med bestyrelsen. Det gælder eksempelvis bistand ved større renoveringsprojekter eller lejeforhandlinger, refinansiering af lån. Honorar for sådanne opgaver er ikke omfattet af det aftalte honorar i Aftalens punkt 2 og skal forlods aftales.
- 6.2 Ved refinansiering af Selskabet eller en Ejendom honoreres Administrator med 0,75% af de hjemtagne lånebeløb.
- 6.3 Ved forlængelse af Ejendommenes eksisterende lejekontrakter og/eller indgåelse af nye lejekontrakter

honoreres Administrator med 1 måneds aktuel leje excl. moms ved kontraktforlængelser/-indgåelser med uopsigelig løbetid under 3 år, 2 måneders aktuel leje excl. moms ved kontraktforlængelser/-indgåelser med uopsigelig løbetid på imellem 3 og 5 år, 3 måneders aktuel leje excl. moms ved kontraktforlængelser/-indgåelser med uopsigelig løbetid på imellem 5 og 10 år og 6 måneders aktuel leje excl. moms ved kontraktforlængelser/-indgåelser med uopsigelig løbetid på over 10 år.

- 6.4 Administrators eventuelle udlæg på vegne af Selskabet, herunder rejeomkostninger, kørsel, porto, netbank udgifter og lignende, afregnes løbende på baggrund af dokumentation modtaget fra Administrator.
- 6.5 Honorarer til eksterne rådgivere og leverandører i forbindelse med køb og Salg af Ejendommene, samt for ydelser som ikke er omfattet af Aftalen, herunder men ikke begrænset til honorar til ejendomsadministrator, teknisk forvalter, revisor etc., afholdes af Selskabet , og betaling skal ske direkte fra Selskabet til den pågældende rådgiver eller leverandør og efter disses anvisninger.

7. HÆFTELSE

- 7.1 Selskabet hæfter for evt. Datterselskabers korrekte og rettidige opfyldelse af Aftalen, uanset om eventuelle ydelser i henhold til Aftalen faktureres direkte til Datterselskaberne.

8. ANSVARSBEGRÆNSNING

- 8.1 Administrator har ansvar for de ydelser, der leveres i

henhold til Aftalen i henhold til dansk rets almindelige regler. Administrators ansvar for en ydelse er dog begrænset til et beløb svarende til det modtagne Administrationshonorar for den pågældende ydelse.

9. ADMINISTRATIONSFULDMAGT

- 9.1 Selskabet bemyndiger og giver hermed Administrator fuldmagt til med bindende virkning for Selskabet at tegne Selskabet over for offentlige myndigheder og banker, herunder men ikke begrænset til at foretage betalinger af Selskabets regninger (herunder til eksterne leverandører) og betalinger til långivere, oprette nye bankkonti, overføre midler til Selskabets egne konti, samt til at foretage låneomlægninger og forlængelser, træffe beslutning om lånenes løbetid, lånevaluta, afdragsprofil og foretage lignende dispositioner vedrørende sådanne lån, samt alle øvrige tiltag, som Administrator måtte finde nødvendige for en betryggende selskabsadministration.
- 9.2 Fuldmagten er gyldig indtil udløb af denne aftale, jf. punkt 10.

10. AFTALENS VARIGHED OG OPHØR

- 10.1 Aftalen kan af hver Part opsiges med et varsel på tolv (12) måneder til ophør ved et kalenderårs udløb, dog tidligst til ophør 31. december 2025. Herefter fortsætter Aftalen fortløbende i 3-årige perioder, indtil den opsiges af én af Parterne med et varsel på tolv (12) måneder til en periodes udløb.

- 10.2 I forbindelse med et Salg af Ejendomme oppebærer Administrator honorar i 12 måneder, efter der foreligger tinglyst skøde uden anmærkninger, og Selskabet har modtaget betaling for salget, hvorefter Aftalen skal anses for opsagt og ophører uden yderligere varsel.
- 10.3 Hvis alle Ejendomme sælges men Selskabet fortsætter med at have aktivitet i en periode herefter (udover den i pkt. 10.1. aftalte opsigelsesperiode), vil Administrator være berettiget til et honorar på 25% af det seneste honorar for den pågældende Ejendom, indtil Selskabet er endeligt afviklet.
- 10.4 Aftalen kan af hver Part ophæves som følge af den anden Parts væsentlige misligholdelse af Aftalen. "Væsentlig misligholdelse" forstås i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler

11. OVERDRAGELSE

- 11.1 Administrator er berettiget til helt eller delvist at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til Aftalen. Administrator vil så fald fortsat hæfte overfor Selskabet, som om de anførte opgaver var udført af Administrator.

12. LOVVALG OG VÆRNETING

- 12.1 Denne Aftale er underlagt og skal fortolkes i overensstemmelse med dansk ret.
- 12.2 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne Aftale, skal afgøres ved de almindelige danske domstole med Sø- og Handelsretten som første instans.

13. UNDERSKRIFTER

- 13.1 Aftalen underskrives i to eksemplarer, der hver udgør en original.

For Selskabet:
Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S:

Navn:
Dato:
Sted:

Navn:
Dato:
Sted:

For Administrator:
Administrationsselskabet Kartago ApS

Navn:
Dato:
Sted:

Tegningstilsagn – Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S

TEGNING AF AKTIER I

KARTAGO CAPITAL – STORKØBENHAVN A/S

Undertegnede:

Firma ("Investor") _____

Kontaktperson _____

Adresse _____

Postnr./by _____

Telefon nr. _____

E-mail _____

CVR nr. _____

Afgiver hermed tilsagn om tegning af _____ stk. nye A-aktier á kr. 1.000, svarende til et samlet nominelt beløb på kr. _____ i Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S, CVR-nr. 28319266 ("Selskabet").

De nye aktier tegnes til kurs 100, svarende til, at der for hver A-aktie á kr. 1.000 skal indbetales kr. 1.000. Det samlede indbetalingsbeløb udgør således kr. _____ ("Tegningsbeløbet").

Selskabets bestyrelse afgør efter eget skøn, om tegningen accepteres.

PROSPEKT OG VILKÅR FOR TEKNINGEN

Tilsagnet afgives på baggrund af Prospekt for Selskabet af 13.10.2020 ("Prospektet").

ERKLÆRINGER

I forbindelse med dette Tegningstilsagn bekræfter Investor over for Selskabet,

- at have modtaget og gjort sig bekendt med Prospektet og deri anførte risici forbundet med investeringen;
- at have haft mulighed for at anmode om og modtage yderligere oplysninger fra Selskabet, og at have modtaget alle sådanne oplysninger;
- at Investoren er statsborger og bosiddende i EU, (for fysiske personer) eller et europæisk indregistreret selskab (for juridiske personer);
- at være bekendt med, at Selskabets aktier, herunder de aktier som tegnes, ikke er eller planlægges optaget til handel på et reguleret marked eller anden markedsplads;
- at investeringen i aktier sker for Investorens egne midler; og
- at have rådført sig med egne økonomiske og juridiske rådgivere i forbindelse med tegningen.

FULDMAGT

Investor giver hermed Selskabets direktør Michael Hansen fuldmagt til på Investors vegne at tegne de til Investoren allokerede aktier ved underskrift på det beslutningsreferat, som udarbejdes vedrørende kapitalforhøjelsen, som nærmere beskrevet i Prospektet. Kapitalforhøjelsen forventes endeligt gennemført og registreret den 30. december 2020.

RETURNERING AF TEKNINGSTILSAGN

Det underskrevne Tegningstilsagn skal være Selskabet i hænde senest mandag den 14. december 2020 kl. 16:00. Tegningstilsagnet kan returneres enten pr. almindelig post til Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S, c/o Kartago, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund, att. Michael Hansen eller pr. e-mail til mha@kartago.dk.

INDBETALING

Investor skal senest 5 arbejdsdage efter returneringen af dette Tegningstilsagn indbetale 5 % af Tegningsbeløbet til Selskabet. Den fulde resterende del af Tegningsbeløbet skal være modtaget af Selskabet senest mandag d. 28. december 2020 kl. 16:00.

Tegningsbeløbet skal indbetales til Selskabets deponeringskonto i Jyske Bank på konto reg. 5078, konto nr 1255752 med angivelse af "navn for Investor", således at det fulde Tegningsbeløb er modtaget med valør på nævnte konto senest mandag d. 28. december 2020 kl. 16:00.

For ("Investor"): _____
Sted: _____ Dato: _____

Navn:

Titel:

Navn:

Titel:

DISCLAIMER

Udbuddet sker i henhold til dansk lovgivning, og værneting er Københavns Byret. Nærværende prospekt og andet materiale vedrørende investeringen er ikke en opfordring til at investere i projektet. Det er tilstræbt at gøre materialet så fyldestgørende som muligt, så du som investor kan træffe en investeringsbeslutning sammen med dine eventuelle personlige rådgivere.

Den endelige tegning foregår udelukkende på baggrund af investeringsaftalen og vedtægterne for Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S. Kartago Capital A/S, Kartago Capital – Storkøbenhavn A/S og koncernens selskaber udsteder ingen garantier i forbindelse med investeringen og tager ikke ansvar for handlinger foretaget på baggrund af materialet. Denne investorpræsentation er ikke omfattet af reglerne om prospektpligt.



Kartago
CAPITAL